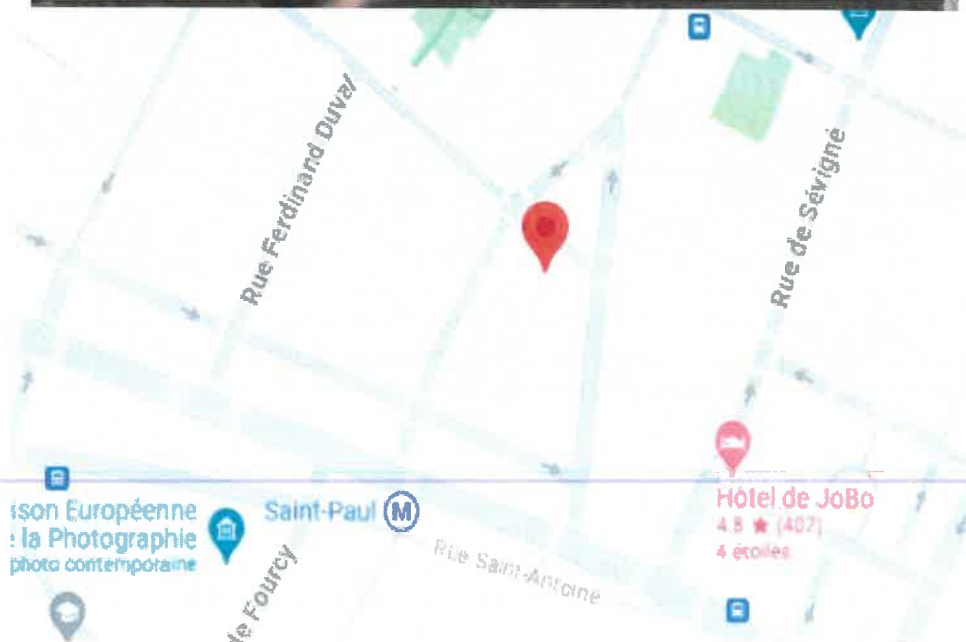


CAHIER DES CHARGES
CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 01/02/2024, le Tribunal de Commerce de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la **SARL K TRIEME - 16 RUE PAVEE - 75004 PARIS - Commerce de détail de la chaussure**. 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 K TRIEME
Sis 16 rue Pavée et 3 rue des Rosiers - 75004 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 : Commerce de détail de la chaussure.

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 16 rue pavée et 3 rue des Rosiers - 75004 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :
 - **Description du lieu d'exploitation :** Un local commercial, une réserve commerciale au sous-sol, une cave.
 - **Destination :** Le preneur est autorisé à exercer dans les locaux loués tous commerces à l'exception de toute activité de restauration chaudes ou froides et de toute autre activité qui serait interdite par le règlement de copropriété.
 - **Durée :** 9 années entières et consécutives à compter du 01/10/2017.
 - **Régime fiscal :** Article 20 « assujettissement à la T.V.A » : sans objet. Le dernier avis d'échéance dont copie ci-joint fait pourtant état d'un assujettissement à la T.V.A.
 - **Loyer annuel :** 36 000 € HT HC payable en quatre termes de paiements égaux à terme échu le 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année. Le dernier avis d'échéance fait état d'un loyer trimestriel HT de 9 960.77 € (soit 11 952.92 € avec la T.V.A).
 - **Révision :** Le loyer varie chaque année proportionnellement aux variations de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE
 - **Charges :** 700 € l'an mentionné au bail (210 € par trimestre selon le dernier avis d'échéance), sans tenir compte de la taxe foncière (1 018 € pour 2023)

Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 49 669.68 € sous toutes réserves.

- **Dépôt de garantie : 10 800 € (6 mois de loyers) sauf à parfaire.**

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

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

CLAUSES PARTICULIÈRES :

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

2. Éléments corporels :

Les matériels et agencements garnissant les locaux, selon inventaire dont copie ci-annexée et ci-après repris :

Nature	Valeur d'exploitation
Mobilier/Matériel	3 600 €
Stock	39 900 €
TOTAL	43 500 €

Observation : L'acquéreur devra préciser s'il entend reprendre le stock, qui le cas échéant, devra faire l'objet d'une ventilation distincte (éléments incorporels/éléments corporels/stock).

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. »

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.

D) Contenu de l'offre

1. Précisions sur le candidat à la reprise

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

● **Personne physique**

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

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

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

● **Personne morale**

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

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

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

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

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

○ **Les actifs repris**

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

○ **Les revendications**

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

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

○ **Une offre ferme et définitive**

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

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

Le prix

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

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

Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur » :

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

Garantie de paiement requise :

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

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

Remboursement du dépôt de garantie stipulé au contrat de bail

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

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

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

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

II) Procédure et calendrier des opérations

1) Visite des locaux

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

2) Délai et remise des offres

Date limite de dépôt des offres : 24/04/2024 à 12h

Les offres devront être déposées en l'étude de la SELARL BDR & ASSOCIES (34 rue Sainte Anne – 75001 PARIS / Code porte cochère : 4597).

Toute offre déposée ou reçue après le délai imparti sera irrecevable.

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 10/04/2024



Xavier BROUARD

Annexes :

- (1) Bail commercial**
 - (2) Avis d'échéance**
 - (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 SARL K TRIEME, des commissions d'agence et/ou d'apporteurs d'affaires s'élève à la somme de
€uros et que leurs bénéficiaires sont :

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

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

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

Et formuler mon offre en conformité avec ses dispositions.

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

Fait à
Le
Signature

**Questionnaire de provenance des fonds
Personne morale**

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

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

2 – Identification de la personne morale

Dénomination sociale :

Forme juridique :

Capital social :

Adresse du siège social statutaire :

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

Adresse des établissements secondaires :

Nationalité de la personne morale :

Objet social de la personne morale :

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

IDENTIFICATION DES ASSOCIES ET DU REPRESENTANT LEGAL

3 – Les associés de la personne morale

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

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

...

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

5 – Nature de l'opération :

6 – Objet de l'opération :

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

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

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

13 – Origine des capitaux pour l'opération

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

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

Date :

Nom et prénom :

Qualité :

Dirigeant de la société

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

Signature :

**Questionnaire de provenance des fonds
Personne physique**

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE

1 – Rôle de la personne dans l'opération :

2 – Identification de la personne

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

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

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

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

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

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

9 – Nature de l'opération :

10 – Objet de l'opération :

11 – Dans quel but faites-vous cette opération ?

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

12 – Origine des capitaux pour l'opération ?

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

Date :

Nom et prénom :

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

Signature :

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

Madame [redacted], épouse divorcée non remariée de Monsieur [redacted], de nationalité Française,
domiciliée à [redacted]

Ci-après dénommée le « Bailleur »,

DE PREMIERE PART.

ET

La société K. TRIEME, SARL au capital de 7622,45 euros immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 415 192 962, dont le siège social est à PARIS 4^{ème} - 16 rue Pavée, représentée par sa gérante, I

Ci-après dénommée « Le Preneur »,

DE SECONDE PART.

Ensemble ci-après dénommées les « Parties ».

UG SL

SOMMAIRE

	pages
CHAPITRE I - DESCRIPTION	3
Article 1 : OBJET.....	3
Article 2 : DESIGNATION.....	3
Article 3 : DUREE.....	4
Article 4 : ETAT DES LIEUX.....	4
Article 5 : DESTINATION.....	5
CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS	5
Article 6 : AUTORISATIONS - REGLEMENTATIONS.....	6
Article 7 : TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS.....	8
Article 8 : CONDITIONS D'OCCUPATION.....	10
Article 9 : REPARATIONS ET TRAVAUX INCOMBANT AU PRENEUR.....	11
Article 10 : VISITE DES LOCAUX.....	11
Article 11 : ASSURANCES ET RECOURS.....	14
Article 12 : CESSION DE BAIL.....	15
Article 13 : SOUS-LOCATION.....	16
Article 14 : DESTRUCTION DES LOCAUX.....	17
Article 15 : RESTITUTION DES LOCAUX.....	18
Article 16 : MODIFICATION DE FORME JURIDIQUE.....	19
CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES	19
Article 17 : LOYER.....	19
Article 18 : CONTRIBUTIONS, IMPOTS, TAXES.....	19
Article 19 : CHARGES.....	21
Article 20 : ASSUJETTISSEMENT A LA TVA.....	21
Article 21 : MODALITES DE REGLEMENT.....	22
Article 22 : DEPOT DE GARANTIE.....	22
Article 23 : CLAUSE D'INDEXATION.....	23
CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS	23
Article 24 : CLAUSE DE RESILIATION DE PLEIN DROIT - SANCTIONS.....	24
Article 25 : FRAIS ET ENREGISTREMENT.....	24
Article 26 : MODIFICATIONS - TOLERANCE - INDIVISIBILITE.....	24
Article 27 : FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR- EXCLUSION DU DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR.....	24
Article 28 : ELECTION DE DOMICILE.....	25
CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES	25
Article 29 : DESIGNATION.....	25
Article 30 : PRISE D'EFFET DU BAIL - DATES DE REFERENCE.....	25
Article 31 : DESTINATION.....	26
Article 32 : LOYER ANNUEL DE BASE.....	26
Article 33 : CHARGES.....	26
Article 34 : DEPOT DE GARANTIE.....	27
Article 35 : INDEXATION - INDICE DE BASE.....	27
Article 36 : ENVIRONNEMENT.....	27
Article 37 : FACULTE DE SUBSTITUTION.....	28
Article 38 : FRAIS D'ETABLISSEMENT DU PRESENT ACTE.....	28
Article 39 : LISTE DES ANNEXES.....	28

LG SL

CHAPITRE I - DESCRIPTION

Article 1 : OBJET

Par le présent acte, (ci-après désigné le « Bail ») le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur, qui accepte, conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce, R.145-1 à R.145-11, R. 145-20 à R.145-33 et D. 145-12 à D.145-19 du Code de Commerce, de celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents, les locaux ci-après désignés à l'article 29. (Ci-après les "Locaux Loués")

Article 2 : DESIGNATION

- 2.1 Le Preneur déclaré bien connaître les Locaux Loués, pour les occuper, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite ci-après à l'article 29 et les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'étendent et comportent avec toutes leurs dépendances.
- 2.2 Le Preneur s'interdit d'occuper sans titre tous autres locaux de l'immeuble (ci-après l'« Immeuble ») dans lequel se trouvent les Locaux Loués sous peine de résiliation du présent Bail.
- 2.3 Les surfaces visées à l'article 29, sont des surfaces données à titre indicatif. Toute erreur dans la désignation ne pourra justifier aucune diminution ni augmentation du loyer.
- 2.4 Les Parties conviennent expressément que les Locaux Loués forment un tout indivisible.

Article 3 : DUREE

- 3.1 Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commencera à courir à compter de la date d'effet précisée ci-après à l'article 30. Il cessera dans les conditions fixées par l'article L.145-9 du Code de Commerce, le Preneur ayant la faculté de donner congé pour l'expiration de chaque période triennale en avisant le Bailleur par acte extrajudiciaire notifié, au plus tard, six mois avant l'expiration de la période triennale en cours ou par lettre recommandée avec accusé de réception présentée pour la première fois dans le délai de 6 mois ci-dessus mentionné.
- 3.2 Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 (anciens articles 10, 13 et 15 du décret n°53960 du 30 septembre 1953), afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

LB SL

Article 4 : ETAT DES LIEUX

- 4.1 Le Preneur prendra les locaux loués dans leur état, le Preneur déclarant avoir une parfaite connaissance des lieux pour les occuper déjà.
Tous les travaux de décoration intérieure resteront à sa charge, le Preneur ne pouvant exiger aucune réparation à son entrée en jouissance ni pendant toute la durée du Bail sauf autres dispositions des présentes.

Article 5 : DESTINATION

- 5.1 Le Preneur devra utiliser les Locaux Loués à l'usage exclusif précisé ci-après à l'article 31, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, le Preneur reconnaissant que les Locaux Loués tels qu'ils sont décrits sont conçus pour être conformes à l'usage auquel il les destine.

Il est convenu que le Preneur s'interdit de faire dans les Locaux Loués tous actes de commerce non autorisés par les conditions particulières.

- 5.2 L'activité autorisée ne devra pas être contraire aux dispositions du règlement de copropriété (cf article 6.3) ni donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres occupants de l'immeuble, des voisins ou des tiers. D'une façon générale, le Preneur ne devra rien faire qui puisse remettre en cause la destination ou la nature des Locaux Loués ; il ne pourra sous aucun prétexte les modifier, même momentanément, et devra se conformer à ses frais, aux lois, règlements, et prescriptions administratives en vigueur et à venir.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer certaines activités n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires pour l'utilisation des Locaux Loués en vue de l'exercice de l'activité spécifique du Preneur. Le Bailleur ne peut, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations spécifiquement liées à l'exercice de l'activité du Preneur, ce dernier déclarant faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient ou deviendraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués notamment agréments et autres.

- 5.3 Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble ; il prendra toutes précautions et assurera toute responsabilité à ce sujet.

- 5.4 Le Preneur s'oblige à se conformer et à satisfaire à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du Bail, à tous règlements et arrêtés, et toutes injonctions administratives concernant son activité exercée dans les Locaux Loués, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

UG SL

CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent Bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et notamment à celles ci-après, que le Preneur s'oblige à exécuter exactement et sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé, et à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

Article 6 : AUTORISATIONS - REGLEMENTATIONS

- 6.1 Le Preneur, devra se conformer et faire respecter par ses préposés, clients et fournisseurs, l'ensemble des lois, règlements, et ordonnances en vigueur et autorisations applicables aux Locaux Loués et à l'activité qui y est exercée, notamment et sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation du travail, la sécurité, les prescriptions des pompiers, des mandataires de sécurité, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.
- 6.2 Le Preneur devra déférer, à ses propres frais, en ce qui concerne les réglementations visées à l'article 6.1 ci-dessus à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner, au cours du Bail des autorités compétentes, concernant les Locaux Loués, l'activité exercée et les modalités de leur occupation et réaliser et faire réaliser les travaux d'adaptation nécessaires pour mettre les Locaux Loués en conformité aux normes devenues applicables, compte tenu de l'usage des Locaux Loués et de l'activité du Preneur.

Il est en conséquence convenu qu'au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des Locaux Loués ou plus généralement la réalisation de travaux du fait de l'activité du Preneur, tous les frais et conséquences de ces modifications, aménagements et adaptations seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige, à l'exception des travaux qui ne peuvent pas être imputés au locataire en vertu de l'article R145-35 du Code de Commerce.

Ces travaux devront être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du Bailleur ne puisse être recherchée à quelque titre que ce soit.

- 6.3 Le Preneur devra respecter les charges et conditions du règlement de copropriété du 29/1/2004 de l'Immeuble dont une copie lui a été remise ce jour ainsi que le Preneur le reconnaît expressément.
- 6.4 Le Preneur s'interdit d'introduire dans les Locaux Loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'Immeuble à l'exception de celles inhérentes à son activité sous quelque forme que ce soit.

LG SL

Article 7 : TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS

7.1 Travaux du Bailleur

7.1.1. Le Preneur devra souffrir et laisser faire sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, mise en conformité, reconstruction, surélévation, modification, agrandissements et autres que le Bailleur ou le syndicat des copropriétaires serait amené à faire exécuter en cours de Bail dans les Locaux Loués ou dans l'Immeuble, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un jours, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code civil.

7.1.2. Le Preneur devra donner accès aux Locaux Loués au Bailleur, à ses mandataires, architectes, entrepreneurs, et ouvriers pour réparer ou entretenir l'Immeuble. D'une manière générale, il est convenu pour toute visite ou tout accès, ce qui suit :

- le Bailleur devra prévenir le Preneur au moins 48 heures à l'avance, sauf urgence,
- la visite devra se faire en présence d'au moins un représentant du Preneur aux heures fixées par le Preneur,

7.2 Travaux du Preneur

7.2.1. Le Preneur ne pourra effectuer dans les Locaux Loués de travaux qui puissent changer leur destination ou celle de l'Immeuble ou nuire à sa solidité.

7.2.2. Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percement de gros mur, de poutre ou de plancher, d'installation de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur, sous réserve de l'obtention par le Preneur des autorisations administratives éventuellement applicables en la matière et sous réserve des autorisations requises du Syndicat des copropriétaires.

7.2.3. Pour obtenir l'autorisation du Bailleur et celle du syndicat des copropriétaires s'il y a lieu, le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux ou installations projetés tels que plans, notes techniques, calendrier des travaux avec méthodologie détaillée, un dossier intégrant la mise en œuvre d'un plan de gestion des déchets, la prise en compte des nuisances, la mise en œuvre des mesures collectives de sécurité, la liste des entreprises que le Preneur envisage de consulter ou de faire intervenir. Un dossier devra être établi par un maître d'œuvre et validé par un contrôleur technique dans le cas de travaux affectant le gros œuvre, la réfection de l'installation électrique ou de plomberie. Le Bailleur sollicitera pour le Preneur l'autorisation du syndicat sur la base des éléments qui lui seront communiqués mais ne sera jamais tenu de garantir au Preneur l'obtention de l'autorisation sollicitée.

7.2.4. D'une manière générale :

VG SL

- Le Preneur devra faire exécuter ses travaux en se conformant aux règles de l'art en employant de bons matériaux et en respectant les documents approuvés par le Bailleur et le syndicat s'il y a lieu.
- Le Preneur devra utiliser pour tous travaux des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates.
- Le Preneur ne devra pas encombrer en cours de travaux, les parties communes l'Immeuble dont dépendent les Locaux Loués, de gravats ou débris, ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction, ni pour les sorties, ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du Bailleur et/ou du syndicat.
- Le Preneur devra supporter tous les frais entraînés par ses travaux et toutes les conséquences en résultant et notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité et de la réglementation du travail.
- Après exécution des travaux, le Preneur devra mettre le Bailleur en mesure de consulter les plans de recollement des ouvrages exécutés, dans les cas énumérés à l'article 7.2.3 ainsi que les autorisations administratives s'il en a été obtenu, et, le cas échéant, le rapport final du bureau de contrôle dans les conditions de sécurité édictées par le Preneur au regard de son activité spécifique.
- Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis du syndicat des copropriétaires comme de toute personne, à raison des dommages matériels ou immatériels résultant directement ou indirectement des travaux du Preneur.
- Le Preneur supportera seul toutes les conséquences financières des dommages pouvant découler des travaux qu'il réalisera et indemniser le Bailleur de tout préjudice que celui-ci pourrait subir du fait desdits travaux, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par le Bailleur.
- Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur, et sous la surveillance d'un Architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques agréé par le Bailleur et dont les honoraires de surveillance, conformes aux usages, seront supportés par le Preneur.
- Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites au Bailleur ou à lui-même par les autres occupants de l'Immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou trépidations et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.
- Le Bailleur ne sera en aucun cas tenu de répondre des conséquences même préjudiciables d'un refus d'autorisation de travaux qui serait opposé au Preneur par le syndicat des copropriétaires, le Preneur devant en ce

UG

SL

cas, exercer ses recours à l'encontre du seul syndicat à charge par le Bailleur d'entreprendre cependant les actions nécessaires à la défense des intérêts du Preneur si ce dernier lui en fait expressément la demande en acceptant d'en supporter la charge et les conséquences.

7.2.5. Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques y compris les cloisons fixes et mobiles et le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail deviendront, par voie d'accession lors du départ effectif du Preneur la propriété du Bailleur sans indemnité pour le Preneur et sans préjudice du droit qui est réservé au Bailleur d'exiger la remise des Locaux Loués, (sauf pour les travaux autorisés) en tout ou en partie, en bon état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, conformément à l'état des lieux qui sera dressé contradictoirement.

Les travaux de remise en état des lieux qui s'avèreraient nécessaires devront être exécutés, aux frais du Preneur lors du départ de ce dernier.

7.2.6. Le Preneur pourra apposer sur la façade et en drapeau des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du syndicat des copropriétaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du Bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue.

Le Preneur ne pourra poser aucune autre installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble (plaque, store...), sans l'accord préalable et écrit du Bailleur et du syndicat des copropriétaires s'il y a lieu, étant précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

7.2.7 Le Preneur devra enlever, à ses frais et sous sa propre responsabilité, lors de son départ des Locaux Loués, l'ensemble des éléments de décoration, équipements, mobiliers, etc. représentatifs de l'enseigne du Preneur qui auront été mis en place par lui et remettra en leur état initial les ouvrages ou éléments d'ouvrage dans ou sur lesquels ces installations et/ou éléments auront été apposés.

Article 8 : CONDITIONS D'OCCUPATION

8.1 Les Locaux Loués devront être garnis en tous temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du Bail, de matériel, mobilier et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent Bail, le tout compte tenu néanmoins de l'activité exercée par le Preneur dans les Locaux Loués. Le Preneur s'oblige à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'utilisation effective, sous réserve des périodes de vacances et de la réglementation en vigueur.

UB SL

- 8.2 Le Preneur ne pourra utiliser, même temporairement ou d'une façon intermittente, aucune partie commune de l'Immeuble, pour ne faire aucun déballage ou emballage, pour placer des comptoirs, machines distributrices, ou autres installations.

Le Preneur est tenu de laisser en permanence dégagées de tout objet meublant toutes sorties de secours.

- 8.3 Le Preneur ne pourra utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Locaux Loués ; le Preneur s'interdit d'utiliser également tout appareil électrique ou autre, qui perturbe notamment les transmissions des téléphones GSM, WAP, GPRS ou UMTS, de la télévision hertzienne ou numérique ou des réseaux informatiques sans fil bluetooth ou wi-fi, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage, de veiller particulièrement à éviter toute interférence entre les différents réseaux sans fil utilisés par le Preneur et ceux utilisés par les autres occupants de l'Immeuble.

Le Preneur ne pourra installer dans les Locaux Loués aucune machine susceptible de causer des troubles aux voisins ; le Preneur s'oblige à faire supprimer sans délai celles qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivait des réclamations justifiées des autres occupants de l'Immeuble ou des immeubles voisins.

- 8.4 En cas d'installation d'équipements lourds, le Preneur prendra toutes précautions pour ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.
- 8.5 Le Preneur devra s'abstenir de toutes activités bruyantes, dangereuses, incommodes ou insalubres ; le Preneur devra prendre toutes mesures utiles pour empêcher toutes odeurs désagréables ; le Preneur devra s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou susceptibles de boucher toutes canalisations.

Le Preneur s'oblige à prendre toutes les dispositions pour éviter la propagation des rongeurs insectes, etc. et le cas échéant, pour les détruire.

- 8.6 Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention des lignes de téléphone et de l'installation téléphonique, et restera en conséquence titulaire de ses lignes.
- 8.7 La température desservie par la ou les installations de chauffage et/ou de climatisation réalisée(s) par le Preneur n'est, en aucun cas, garantie par le Bailleur. Le Preneur ne pourra faire en conséquence aucune réclamation de ce chef. Il en sera de même et le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité, en cas de suppression temporaire ou réduction temporaire de services collectifs, tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc. quelle qu'en soit la durée, par suite d'entretien, réparation, remplacement, défaut d'approvisionnement ou coupure, panne, grève ou toutes autres causes.). Toutefois, le Bailleur s'oblige à tenir

UG SL

informé le Preneur de toute suppression ou coupure dans la mesure où il en aura eu préalablement connaissance et à faire ses meilleurs efforts afin qu'il soit remédié le plus rapidement possible à cette situation.

Article 9 : REPARATIONS ET TRAVAUX INCOMBANT AU PRENEUR

9.1 Afin de maintenir les Locaux Loués en bon état, le Preneur sera tenu d'y effectuer pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit en ceux compris sa quote-part des travaux de ravalement et de réparations relevant de l'article 605 du Code Civil mais à l'exclusion des travaux relevant des articles 605 et 606 du Code Civil, et des charges qui ne peuvent être imputées au Preneur en application de l'article R. 145-35 du Code de commerce.

Le Bailleur supportera ainsi par exception la charge des grosses réparations limitativement et expressément prévues par l'article 606 du Code Civil savoir : Celles touchant aux gros murs aux voûtes, au rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celles des murs de soutènement et de clôture en entier et celles ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre les Locaux Loués en conformité avec la réglementation pour autant toutefois qu'elles relèveront des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil et ci-dessus limitativement rappelées, ainsi que, le cas échéant les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

9.2 Le Preneur devra entretenir à ses frais tous équipements spécifiques tels que chauffage, climatisation, ventilation, vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, installations électriques et téléphoniques, installations de sécurité, contrôle d'accès, portes automatiques intérieures et extérieures, installations vidéos situés dans les Locaux Loués conformément aux normes en vigueur et les rendre en bon état d'utilisation.

A cette fin, il souscrira tous contrats d'entretien et s'oblige à en justifier en cas de nécessité et à la demande du Bailleur s'il y a lieu. Le Preneur devra maintenir les fermetures, volets, rideaux de fermeture et portes extérieures (y compris automatiques) en bon état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

Enfin, il devra entretenir les peintures et revêtements de sols en bon état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, trous ou décollements.

9.3 D'une manière générale, le Preneur devra réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués, hormis les dégradations qui seraient conséquences de la vétusté.

9.4 A défaut d'exécution des travaux énumérés ci-dessus et de tous travaux qui seraient nécessaires, le Bailleur, pourra se substituer au Preneur après

UG SL

injonction écrite adressée par lettre recommandée avec accusé de réception et restée sans réponse pendant un délai de trente jours à compter de sa réception et les faire réaliser par une entreprise de son choix aux conditions du marché aux frais exclusifs du Preneur sans préjudice de tous dommages-intérêts et de la faculté pour le Bailleur de se prévaloir de la carence du Preneur pour bénéficier de la clause de résiliation de plein droit ci-après stipulée.

- 9.5** Sous réserve des dispositions de la clause de visite prévue à l'article 7.1.2, le Preneur laissera le Bailleur, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les Locaux Loués et les visiter toutes les fois que cela paraîtra nécessaire. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les Locaux Loués les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles à charge par eux de respecter les impératifs de sécurité imposés par le Preneur.
- 9.6** Le Preneur ne devra en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux Loués et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les Locaux Loués, et ce même s'il n'en résultait aucun dégât apparent.

Article 10 : VISITE DES LOCAUX

Dès qu'un congé comportant refus de renouvellement aura été signifié et pendant les six derniers mois de jouissance des Locaux Loués comme en cas de mise en vente des Locaux Loués, le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués par les candidats locataires ou acquéreurs accompagnés du Bailleur ou de son mandataire accrédité, sous réserve des dispositions de la clause de visite prévue à l'article 7.1.2.

En cas de mise en vente des Locaux Loués, il est expressément convenu entre les Parties que le Bailleur ne pourra pas faire apposer sur la façade une quelconque enseigne ou calicot.

Article 11 : ASSURANCES ET RECOURS

11.1 Assurances du Bailleur

Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires des responsabilités civiles qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le Bailleur garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les Locaux Loués seront dotés à la prise d'effet du Bail et ce, notamment contre les risques :

- incendie, explosion, foudre
- chute d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicule identifié
- tempête, ouragan, cyclone, tornade, grêle, neige, fumée

UG SL

- grève, émeute, mouvement populaire, acte de terrorisme et de sabotage, attentats
- perte de loyers consécutive à un sinistre (loyer en principal plus charges pendant 3 ans)
- dégâts des eaux
- d'électricité
- de fluides

A ce titre, le Preneur s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de toute modification de son activité et à supporter les primes supplémentaires qui pourraient en résulter pour le Bailleur.

L'assurance s'étendra aux garanties annexes dont notamment les frais de déblais, remblais, pertes indirectes et les honoraires d'experts.

11.2 Assurances du Preneur

Le Preneur garantira auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, pour des montants suffisants, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités notamment à l'égard des voisins, des colocataires, co-occupants et des tiers en général.

Cette garantie s'appliquera non seulement aux dommages matériels, y compris ceux résultant de la destruction de valeurs fiduciaires, mais également aux dommages immatériels consécutifs dont pourraient être victimes les tiers atteints par le sinistre.

Le Preneur garantira également auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, pour des montants suffisants, ses biens propres et les aménagements exécutés ou non à ses frais dans les locaux qu'il occupe notamment contre les risques :

- incendie, explosion, foudre
- chute d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicule identifié
- tempête, ouragan, cyclone, tornade, grêle, neige, fumée
- grève, émeute, mouvement populaire, acte de terrorisme et de sabotage, attentats
- dégâts des eaux, fuites accidentelles des sprinklers (le cas échéant)
- bris de glaces
- détériorations immobilières en cas de vol ou vandalisme ou choc de véhicule lui appartenant ou non identifié

Le Preneur devra justifier à première demande du Bailleur de la souscription aux dites police d'assurances et du paiement à bonnes dates des primes. A défaut de pouvoir en justifier, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder, pour le compte du Preneur. Dans ce cas, le Preneur s'engage à lui rembourser toutes sommes payées par lui à ce titre, majorées de plein droit et après mise en demeure, des intérêts au taux mentionné à l'article 21 ci-après à compter du jour où le remboursement de ces sommes auront été réclamés au Preneur.

11.3 Renonciation à recours

VG SL

Le Preneur et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises du fait de la privation ou trouble de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent en contrepartie à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs ainsi que les sous-locataires ou occupants autorisés et leurs assureurs au titre des risques couverts par les polices d'assurance du Bailleur.

11.4 Le Preneur devra maintenir et renouveler ses assurances pendant la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au Bailleur à première réquisition de sa part, et, pour la première fois, lors de la signature des présentes.

Si l'activité exercée par le Preneur entraîne, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

11.5 Le Preneur ne pourra invoquer la responsabilité du Bailleur ou de ses mandataires, sauf faute avérée de ceux-ci, dans les cas suivants :

- En cas de vol, tentative de vol, voie de fait, cambriolage ou autres actes délictueux, et, généralement, de troubles apportés par des tiers ou colocataires dans les Locaux Loués ou des dépendances de l'Immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance dans l'Immeuble.
- En cas d'irrégularité ou d'interruption dans le service des installations de l'Immeuble et notamment des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes, de tous systèmes informatiques s'il en existe, le Bailleur s'engageant de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides.
- En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les Locaux Loués.
- Dans le cas où les Locaux Loués seraient inondés ou envahis par les eaux fluviales ou autres.
- En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'Immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le Bailleur s'engageant à leur demander de prendre toutes mesures nécessaires afin de faire cesser les dommages et nuisances en résultant dès lors que la demande lui en aura été expressément faite par le Preneur.
- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.
- En cas d'accidents survenant dans les Locaux ou dans l'Immeuble pendant le cours du Bail, qu'elle qu'en soit la cause ; de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile

LG SL

en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

Pour plus de sécurité, le Preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon à ce que la responsabilité du Bailleur soit entièrement dérogée.

- 11.6 Si une règle proportionnelle était appliquée suite à un sinistre du fait de l'inobservation par le Preneur de l'une quelconque de ses obligations contractuelles, le Preneur sera tenu d'indemniser le Bailleur de toutes les conséquences de cette inobservation.
- 11.7 Le Bailleur et le Preneur s'engagent à porter à la connaissance de leurs assureurs respectifs l'intégralité des dispositions du présent article.
- 11.8 Si conformément au présent Bail, le Preneur donne en sous-location tout ou partie des Locaux Loués, il devra faire en sorte que chaque sous-locataire s'engage aux mêmes obligations et renonciations contre le Bailleur et en informe son assureur.

Article 12 : CESSION DE BAIL

12.1 Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail, sauf pour la totalité des Locaux Loués et seulement en cas de cession de son fonds de commerce ou de son entreprise et sous réserve que cette cession soit conforme à la destination du présent bail. Par dérogation à ce qui précède, le Bailleur autorise le Preneur à céder son droit au Bail à toute société contrôlée par le Preneur au sens des dispositions de l'article L.233-3 I du Code de Commerce et sous réserve que la société substituée exerce strictement la même activité.

12.2 Toute cession du présent Bail devra préciser l'engagement du cédant de rester garant solidaire avec son cessionnaire du paiement des loyers et plus généralement de toutes sommes dues à un titre quelconque au titre de l'exécution des clauses du Bail pendant une durée de trois années à compter du jour de la cession (article L145-16-2 du code de commerce).

Cet engagement perdurera pendant toute la durée du Bail restant à courir au jour de la cession dans la limite toutefois de trois années. Si cette durée est inférieure à trois ans et que le Bail est renouvelé, cet engagement perdurera jusqu'à l'expiration de la durée de trois ans maximum susvisée à compter du jour de la cession.

La garantie solidaire du cédant sera également due, pendant la même durée de trois ans, en cas de résiliation du présent Bail, pour quelque cause que ce soit, pendant la période d'occupation des Locaux, jusqu'à leur libération effective et totale et remise des clefs.

Conformément à la loi, pour bénéficier de la clause de garantie du cédant à son bénéfice, le Bailleur doit informer le cédant de tout défaut de paiement

UG

SL

du locataire cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci. (article L.145-16-1 du Code de Commerce).

- 12.3** Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous-seing privé auquel le Bailleur sera appelé.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remis au Bailleur dans le mois de la signature aux frais du Preneur, sans frais pour lui, le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code Civil.

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du présent code, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sont, nonobstant toute stipulation contraire, substituées à celle au profit de laquelle le Bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce Bail à charge par lesdites sociétés de notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte d'huissier, l'acte ou les actes constatant la mutation dont s'agit.

- 12.4** Aucune cession, aucun apport ne saurait être fait, s'il reste dû des loyers et charges exigibles et impayés par le Preneur au moment de la cession.

Article 13 : SOUS-LOCATION

- 13.1** Le Preneur ne pourra concéder la jouissance des Locaux Loués à quiconque, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, ou à titre gratuit ou précaire, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. Par dérogation à ce qui précède, le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à sous-louer les Locaux Loués en totalité ou en partie à toute société, contrôlée par le Preneur au sens des dispositions de l'article L.233-3 [du Code de Commerce. La location gérance est autorisée à condition que le Preneur reste solidaire pour l'exécution de toutes les clauses du présent bail.

- 13.2** Dans tous les cas de sous-locations qui seraient exceptionnellement autorisées par le Bailleur, chaque contrat de sous-location devra impérativement contenir une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que les Locaux Loués étant indivisibles, il ne peut invoquer aucun droit direct à l'encontre du Bailleur.

A défaut, la sous-location sera réputée irrégulière.

LG SL

Ainsi, le Bailleur ne sera pas tenu au renouvellement des sous-locations à l'expiration du contrat.

13.3 Toute sous-location devra avoir lieu par acte authentique ou sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé.

13.4 En cas de sous-location autorisée, le Preneur demeurera débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations dues en vertu du présent Bail.

13.5 Les charges et conditions du sous-bail devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au bail principal. En cas d'incompatibilité, ce sont les clauses du bail principal qui prévaudront.

13.6 En aucun cas le contrat de sous-location ne pourra être consenti pour une durée supérieure à la durée restant à courir du bail principal.

Article 14 : DESTRUCTION DES LOCAUX

14.1 Conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil :

- Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les Locaux Loués viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le présent Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité aucune pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquises au Bailleur.
- Dans le cas de destruction partielle, le Preneur pourra, selon les circonstances, demander ou une diminution du prix ou la résiliation même du Bail, et ce, sans aucun dédommagement.

14.2 Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, si les Locaux Loués étaient détruits ou rendus inutilisables à hauteur de moins de 30 % des surfaces louées, le Preneur ne pourrait obtenir la résiliation du Bail qu'à défaut de remise en état des Locaux Loués dans les deux ans du sinistre ou sauf impossibilité pour le Preneur d'exploiter le reste des Locaux Loués non détruits pendant cette durée.

Le Bailleur s'engage dans ce cas à faire toutes diligences en vue de cette remise en état et à y affecter les indemnités d'assurances perçues.

Pendant cette période, le Preneur ne sera tenu du versement des loyers et charges qu'à proportion de la surface des Locaux Loués qui ne serait pas détruite ou inutilisable.

14.3 Pour le cas où, en raison de causes étrangères au Bailleur, celui-ci ne pourrait reconstruire les Locaux Loués dans un délai de deux ans, ou si le Preneur se trouvait dans l'impossibilité d'exploiter le solde des Locaux Loués non détruits pendant cette durée le Bail se trouverait résilié de plein droit, sans préavis et sans indemnité aucune pour le Preneur, l'entier

UG SL

bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquises au Bailleur.

Article 15 : RESTITUTION DES LOCAUX

15.1 Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

15.2 Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du Bail, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, laisser les Locaux Loués et tous aménagements, installations, améliorations, augmentations et embellissements dont le Bailleur n'aurait pas demandé l'enlèvement, sans indemnité et en bon état conformément à l'état visé dans l'état des lieux stipulé à l'article 4.1. ci-avant, ce qui sera constaté par un état des lieux contradictoire à la suite duquel le Preneur devra remettre les clés au Bailleur.

Le Preneur devra, en particulier, prendre à sa charge les frais notamment de peinture, de sol, de revêtements de sols, murs et plafonds et de tout équipement de distribution interne aux Locaux Loués de même que les abords extérieurs, de manière à laisser les Locaux Loués en bon état et compte tenu de l'usure ou de la vétusté.

15.3 A cet effet, trois mois au plus tard avant l'expiration du Bail ou son départ effectif, s'il est antérieur, il sera procédé contradictoirement à un premier constat de l'état des Locaux.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date d'expiration du Bail, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur dont il supportera les honoraires de contrôle conformément aux usages.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le Preneur devra, dans les quinze jours de la notification des devis, établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, en réclamant, le montant au Preneur aux conditions du marché.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à titre de condition essentielle et déterminante à les faire exécuter par des entreprises qualifiées, étant convenu que tout refus d'agrément devra être justifié.

15.4 Nonobstant la remise des clefs avant la date d'effet du congé, le Bail se poursuivra jusqu'à la date d'effet du congé, le loyer restant dû jusqu'à cette date. A défaut, l'état des lieux sera dressé le jour de l'expiration du Bail. Au

LG SL

cas où le Preneur ne serait pas présent aux jour et heure prévus pour l'état des lieux après avoir été dûment appelé par lettre recommandée avec accusé de réception pour cette date, celui-ci pourra être établi si bon semble au Bailleur en présence d'un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les Locaux Loués, les frais correspondants étant à la charge exclusive du Preneur.

15.5 A défaut pour le Preneur de réaliser les travaux de remise en état dans les délais et conditions stipulés ci-dessus, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité d'immobilisation appliqué prorata temporis et fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard à 2 % Hors Taxes du montant du dernier loyer trimestriel Hors Taxes.

Article 16 : MODIFICATION JURIDIQUE SIGNIFICATIVE

Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur toute opération modification juridique significative, ou de fusion dont il serait l'objet, dans le mois de cette modification, par lettre recommandée avec accusé de réception et notamment tout transfert de siège, de forme ou de dénomination de la société et de changement de représentants légaux.

UG SL

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 17 : LOYER

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, valeur de base, dont le montant est précisé ci-après à l'article 32 et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités prévues à l'article 23 ci-après.

Article 18 : CONTRIBUTIONS, IMPOTS, TAXES

Sauf dispositions légales impératives contraires et dans la limite de l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances incombant au Preneur en exécution du présent Bail figurant à l'article 19-2, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire (article L145-40-2 du Code de Commerce) :

- 18.1** Le Preneur s'engage à payer ses contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et autres le concernant particulièrement ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, de supporter sa quote-part de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de la taxe de balayage, de toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires, de toute nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, et rembourser au Bailleur sur simple requête de sa part, sa quote-part des sommes avancées par lui à ce sujet.
- 18.2** Le Preneur devra rembourser au Bailleur l'impôt foncier applicable aux locaux et, si elle s'applique, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, commerces, locaux de stockage et emplacements de stationnement situés en Île-de-France correspondant aux Locaux Loués, ou de tout impôt sur les propriétés bâties ou non bâties, ainsi que tous droits ou taxes y afférents.
- 18.3** D'une manière générale, le Preneur devra rembourser au Bailleur avec les charges sa quote-part de tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal, régional, ou national correspondant aux Locaux Loués, qui pourrait être créé.

Article 19 : CHARGES

Sauf dispositions légales impératives contraires et dans la limite de l'inventaire précis des catégories de charges, impôts, taxes et redevances incombant au Preneur en exécution du présent Bail figurant ci-après à l'article 19-2 :

- 19.1** Le Preneur devra rembourser au Bailleur, en plus du loyer, sa quote-part des charges, prestations, taxes et dépenses de toutes natures exposées par le Bailleur, directement ou indirectement, du fait de la propriété, du fonctionnement ou de l'entretien de l'immeuble et notamment les charges de

L6 SL

copropriété applicables aux locaux dans la proportion indiquée à l'article 33 et dans la limite de l'inventaire figurant ci-après à l'article 19-2.

19.2 Les dépenses visées à l'article 19.1 ci-dessus comprendront de manière limitative, la quote-part applicable aux locaux de :

- Les taxes locatives, l'impôt foncier, la taxe sur les bureaux et toutes autres taxes dues en vertu des présentes.
- Les fournitures individuelles, les dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propreté, à l'entretien de l'Immeuble en ce compris celles visées à l'article 18.3.
- Le coût des travaux portant sur les parties communes, notamment tous frais concernant l'entretien, la réparation, le renouvellement ou la mise en conformité aux réglementations visées à l'article 6.1 (dès lors que la mise en conformité est spécifique à l'activité du Preneur dans les Locaux Loués), de l'Immeuble hors les travaux relevant de l'article 606.
- Les avances permanentes de trésorerie appelées par le syndic. Les charges inhérentes à la gestion des équipements d'intérêt commun compris dans la copropriété dans laquelle est compris l'Immeuble.
- Les frais d'élimination et de tri des déchets communs.
- Les consommations et frais d'abonnement d'éclairage, d'eau, de ventilation, de chauffage ou de réfrigération (coûts fixes et fixes additionnels et avances sur consommation pour ces deux derniers), et d'une façon générale toute consommation de fluides quel qu'ils soient.

L'indication de la quote-part de charges ou d'imposition incombant au Preneur relativement aux dépenses afférentes à l'entier immeuble ou aux éléments d'équipement communs est ci-après stipulée à l'article 33.

19.3 Ce remboursement s'effectuera indépendamment sur facture ou par appel d'une provision trimestrielle versée par le Preneur avec chaque terme et dont le montant est fixé à l'article 33. Pour tenir compte de la fluctuation des charges, le Bailleur pourra, sur présentation des justificatifs, modifier en cours d'année le montant de la provision pour charges.

A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction de l'arrêté de compte de charges annuelles.

19.4 Par application de l'article R 145-36 du Code de Commerce, l'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le Bailleur transmettra en conséquence l'état récapitulatif dans le délai légal et communiquera au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

En cours de Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.
Conformément aux dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de

UG SL

commerce, le Bailleur a remis au Preneur un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti du budget prévisionnel et un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût. (*Annexe 5*)

Conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du Code de Commerce et de l'article R 145-37 du Code de commerce, il est rappelé que l'état prévisionnel actualisé des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel et l'état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût doit être adressé par le Bailleur au Preneur dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.

Article 20 : ASSUJETTISSEMENT A LA TVA

Sans objet

Article 21 : MODALITES DE REGLEMENT

21.1 Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur le loyer et ses accessoires en quatre termes de paiement égaux à terme échu, les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année, par prélèvement automatique.

Tous autres paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

21.2 En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de tout autre somme due en vertu du présent Bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra, 8 jours après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé réception restée infructueuse, un intérêt de retard calculé prorata temporis au taux d'escompte de la Banque de France augmenté de 4 points.

21.3 En outre et à défaut de paiement de quelques sommes restant dues en vertu du présent Bail ou de ses suites, le montant de chaque échéance restant en tout ou partie impayé sera, 8 jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé réception restée infructueuse, majoré de 5 % à titre de pénalités, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

21.4 En application des dispositions de l'article 68 de la loi n° 91 650 du 9 juillet 1991, en cas de menace sur le recouvrement des sommes dues, le Bailleur pourra faire inscrire à titre provisoire un nantissement sur le fonds de commerce du Preneur, grevant tous les éléments du fonds tel qu'il est ou sera exploité dans les Locaux Loués ou tout autre lieu sans exception ni réserve.

LG SL

Article 22 : DEPOT DE GARANTIE

22.1 Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur versera au Bailleur à la Date de Prise d'Effet du Bail, une somme représentant SIX (6) mois de loyer Hors Taxes, à titre de dépôt de garantie. Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer et sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve, d'une part de l'apurement de toutes sommes dues par le Preneur et notamment le solde du montant des charges correspondant à sa période d'occupation et d'autre part du règlement des travaux de remise en état des Locaux Loués.

22.2 En cas de révision ou de variation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes conditions.

22.3 Dans le cas de résiliation du présent Bail par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Preneur, dans le cas de l'acquisition de la clause résolutoire comme il est dit ci-après, comme en cas de validation d'un congé avec refus de renouvellement pour motif grave et légitime, ledit dépôt restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudices de tous autres.

22.4 Lors du départ du locataire, le dépôt de garantie s'imputera par priorité sur le montant des réparations et travaux de remise en état dus par le Preneur.

Article 23 : CLAUSE D'INDEXATION

23.1 Le loyer sera en outre soumis à la clause d'indexation suivante : il variera automatiquement tous les ans à la date anniversaire de la prise d'effet du présent Bail, proportionnellement aux variations de l'indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, l'indice de base étant le dernier indice publié à la date de prise d'effet du Bail, l'indice de référence étant celui du même trimestre de l'année suivante.
Pour les années suivantes, les indexations du loyer de l'année antérieure se feront en prenant :

- pour indice de référence l'indice de comparaison de la précédente indexation,
- et pour indice de comparaison l'indice du même trimestre de l'année suivante.

23.2 En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouvel s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

23.3 Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle. En conséquence, la révision triennale légale actuellement prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 du Code de Commerce

LG SL

(anciennement articles 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953) demeurera toujours applicable à compter de l'expiration de la sixième année suivant la prise d'effet du Bail.

23.4 Le Bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent Bail n'eût pas été conclu.

CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS

Article 24 : CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

24.1 Il est convenu qu'à défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du Bail - qui sont toutes de rigueur - ou de payer exactement un seul terme de loyer ou accessoires à son échéance ainsi qu'il résulte du présent contrat, de ses avenants ou actes postérieurs ou de décisions judiciaires, le présent Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer signifié à personne ou à domicile, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai.

24.2 Si le Preneur refusait d'évacuer les Locaux Loués, il suffirait pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

24.3 Tous frais de procédure, sommations, poursuites ou mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'état et de notifications qui pourraient être nécessaires par application de l'article L. 143-2 du Code de Commerce seront mis à la charge du Preneur et facturés sur le terme suivant.

24.4 A défaut par le Preneur d'évacuer les Locaux Loués, après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du Bail pour quelque cause que ce soit, il sera redevable au Bailleur de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà, pour chaque jour de retard, au double du loyer en cours calculé prorata temporis sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts au profit du Bailleur.

LG SL

Article 25 : FRAIS ET ENREGISTREMENT

Chacune des parties conservera la charge des honoraires respectivement payés au titre de l'établissement du présent Bail.

Le droit d'enregistrement, au cas où les parties décideraient de procéder à l'enregistrement du Bail, sera à la charge de la Partie procédant à la formalité.

Article 26 : MODIFICATIONS – TOLERANCE – INDIVISIBILITE

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échanges de lettres.

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Les Locaux Loués forment un tout indivisible dans la commune intention des Parties.

Article 27 : FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR – EXCLUSION DU DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR

27.1 Si pendant la durée du présent Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété des Locaux par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, (qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale), celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au présent Bail.

En particulier, le Preneur déclare d'ores et déjà et en tant que de besoin, accepter que le présent Bail se poursuive aux mêmes clauses et conditions et que le dépôt de garantie soit transféré à l'acquéreur.

27.2 Le Preneur renonce expressément au droit de préemption résultant des dispositions de l'article L145-46-1 du Code de Commerce.

Article 28 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile, pour le Bailleur en son siège social, et pour le Preneur, dans les Locaux Loués.

CG SL

CHAPITRE V – CONDITIONS PARTICULIERES

Les conditions particulières stipulées au présent chapitre V, constituent le complément des conditions générales qui sont stipulées aux quatre précédents chapitres du présent Bail et y sont indissociablement articulées. Les conditions particulières et les conditions générales forment un ensemble contractuel constituant le Bail. En cas de conflit entre les dispositions du présent chapitre V et celles des conditions générales, les premières prévaudront sur les secondes.

Article 29 : DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Dans l'ensemble immobilier sis à PARIS 4^{ème} – 16 rue Pavée et 3 rue des Rosiers, cadastré Section AM n°13 :

- dans le bâtiment A, au rez de chaussée rue Pavée, à droite du porche : un local commercial – lot de copropriété n° 1 – étant précisé que ce lot communique avec le lot 50 au sous sol du bâtiment D par un escalier intérieur privatif.
Avec les quatre vingt trois/dix millièmes (83/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
- dans le bâtiment D au sous sol une réserve commerciale - lot de copropriété n°50 – étant précisé que ce lot communique avec le lot 1 au rez de chaussée du bâtiment A par un escalier intérieur privatif avec les soixante cinq/dix millièmes (65/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales
- dans le bâtiment D au sous sol une cave – lot de copropriété n°80
Avec les cinq/dix millièmes (5/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

Tels que les dits lieux s'étendent, se poursuivent et se comportent, sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample description, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les occuper déjà, en vertu des baux précédents dont le présent acte constitue le renouvellement.

Article 30 : PRISE D'EFFET DU BAIL – DATE DE REFERENCE

Le présent Bail prendra effet le 1^{er} octobre 2017.

Article 31 : DESTINATION

Le Preneur est autorisé à exercer dans les Locaux Loués tous commerces à l'exception de toutes activités de restauration chaudes ou froides et de toute autre activité qui serait interdite par le règlement de copropriété.

LG SL

Article 32 : LOYER ANNUEL DE BASE

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges, de **36.000 Euros (TRENTE SIX MILLE EUROS)**, limité à :

- **21 600,00 euros HT et HC pour la période allant du 1/10/2017 au 30/09/2018**
- **24 600,00 euros HT et HC indexés pour la période allant du 1/10/2018 au 30/09/2019**
- **27 600,00 euros HT et HC indexés pour la période allant du 1/10/2019 au 30/09/2020**
- **30 600,00 euros HT et HC indexés pour la période allant du 1/10/2020 au 30/09/2021**
- **33 600,00 euros HT et HC indexés pour la période allant du 1/10/2021 au 30/09/2022**

Article 33 : QUOTE-PART DE CHARGES, PROVISIONS SUR CHARGES

Le montant de la provision sur charges est fixé pour la première année à la somme annuelle hors taxes de **700,00 Euros**, exigible trimestriellement à terme échu, en même temps que le loyer lui-même.

Cette provision ne tient pas compte de la taxe foncière dont le remboursement sera demandé indépendamment de la provision de charges précisée ci-dessus.

Cette provision pourra faire l'objet d'une modification pour les années suivantes en fonction de l'évolution prévisible desdites charges, s'il y a lieu.

La quote-part de charges afférentes aux éléments d'équipement communs de même que la quote-part d'imposition applicable à l'immeuble à la charge des locaux Loués s'établit à **153/10 000 millièmes**.

Article 34 : DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur détient actuellement un dépôt de garantie d'un montant de **NEUF MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT QUINZE EUROS CINQUANTE DEUX CENTIMES (9495,52 €)** correspondant à **SIX (6) mois** de loyer HT/HC.

En conséquence, le Preneur remettra au Bailleur à la Date de Prise d'Effet du Bail, la somme de **MILLE TROIS CENT QUATRE EUROS QUARANTE HUIT CENTIMES (1304,48 €)** formant avec le précédent dépôt de garantie la somme de **DIX MILLE HUIT CENTS EUROS (10 800,00 €)** correspondant à **6 mois** du nouveau loyer de base, hors taxes et hors charges.

Le dépôt de garantie sera actualisé pour toujours correspondre à **6 mois** du loyer de base hors taxes et hors charges.

LG SL

Article 35 : INDEXATION - INDICE DE REFERENCE

Le loyer sera indexé conformément aux dispositions de l'article 23 des conditions générales ci-dessus, l'indice de base étant le dernier indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE à la Date de Prise d'effet du Bail, soit celui du 4^{ème} trimestre 2016 : 108,91 et l'indice de référence étant le même trimestre de l'année suivante.

Article 36 : ENVIRONNEMENT

36.1 Etat des risques naturels et technologiques majeurs

Conformément aux articles L 125-5 et R 125-6 du Code de l'Environnement, est joint en **Annexe 2** du présent Bail l'état des risques naturels et technologiques établi sur la base de l'arrêté Préfectoral en vigueur dans la commune où sont situés les Locaux Loués.

Le Preneur prend acte des informations communiquées, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

36.2 Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique (DPE) réalisé par application des articles L 134-3 et suivants du code de la construction et de l'habitation, est joint en **Annexe 3** du présent Bail

Afin, le cas échéant, d'actualiser ce diagnostic de performance énergétique, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur à première demande de sa part, copie de l'intégralité des factures de ses consommations de tout type d'énergie (électricité, gaz, fioul ...) lui permettant d'effectuer un diagnostic actualisé.

36.3 Dossier Technique Amiante

Un Dossier Technique attestant de l'absence d'amiante dans les Locaux Loués et dans les parties communes de l'immeuble est joint en **Annexe 4** du présent Bail.

Article 37: FACULTE DE SUBSTITUTION

Le Preneur pourra se substituer à tout moment, toute société de son Groupe (à savoir, toute société contrôlée par lui ou qui le contrôlerait ou qui serait placée sous un contrôle commun au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce) dans le bénéfice du présent Bail à charge de demeurer garant solidaire de la société substituée dans l'exécution de toutes les obligations résultant pour le Preneur du présent Bail et, notamment, du paiement des loyers et des charges et, de manière générale, de toute somme due au Bailleur par le Preneur pour quelque cause que ce soit dans la limite d'une durée de trois années à compter de la substitution.

LF SL

Il en informera, dans ce cas, le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. La substitution ne pourra cependant prendre effet qu'à compter de l'établissement d'un avenant au présent Bail signé des deux parties.

Article 38 : FRAIS D'ETABLISSEMENT DU PRESENT ACTE

Chaque partie supportera les frais et honoraires de ses conseils.

Article 39 : LISTE DES ANNEXES

Seront annexés au présent Bail les documents suivants :

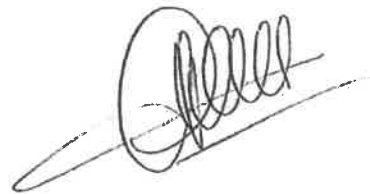
- | | |
|----------|---|
| Annexe 1 | Plans. |
| Annexe 2 | Etat des Risques Naturels et Technologiques. |
| Annexe 3 | Diagnostic de Performance Energétique. |
| Annexe 4 | Dossier Technique Amiante. |
| Annexe 5 | Etat prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti du budget prévisionnel et état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût. |

Fait en trois exemplaires originaux, à NEUILLY SUR SEINE,
Le

Pour le Bailleur



Pour le Preneur



SOCIETE K TRIEME
16 RUE PAVE
75004 PARIS

Siret APE

Avis d'échéance de loyer ou Indemnité d'occupation

Voici votre avis d'échéance pour **Octobre 2023 à Décembre 2023** de la location située :

16 RUE PAVE

75004 PARIS

En votre aimable règlement avant le 05/12/2023

Loyer HT	9 960,77 €
TVA (20,00%)	1 992,15 €
Loyer TTC	11 952,92 €
Provisions sur charges HT	175,00 €
TVA (20,00%)	35,00 €
Provisions sur charges TTC	210,00 €
TAXES FONCIERES 2023 HT	1 018,00 €
TVA (20,00%)	203,60 €
TAXES FONCIERES 2023 TTC	1 221,60 €
NET A PAYER	13 384,52 €

Cet avis d'échéance ne peut en aucun cas servir de quittance, cette dernière pourra vous être remise seulement après votre règlement.

Veuillez agréer l'expression de nos salutations distinguées.

Le 27 Septembre 2023.

**INVENTAIRE DESCRIPTIF ET PRISEES DES ELEMENTS MOBILIERS
de la LIQUIDATION JUDICIAIRE**

**Sarl K TRIEME
16 RUE PAVEE
75004 PARIS**

Dressé le 04 mars 2024 par :

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

A la requête de :

**Maître Florence DAUDE
Mandataire judiciaire associée
SCP BROUARD - DAUDE 34 RUE SAINTE ANNE
75001 PARIS**

En vertu du jugement du 01 février 2024 du Tribunal de Commerce
de PARIS

N° greffe : P202400463

N° DOSSIER : J2377

Dossier : J2377 Sarl K TRIEME





RECAPITULATIF INVENTAIRE	Exploitation
TOTAL I - MATERIEL D'EXPLOITATION, MOBILIER ET AGENCEMENTS	3 600
TOTAL II - STOCK	39 900
TOTAL III - MATERIELS EN LOCATION	MEMOIRE
TOTAL VI - ELEMENTS INCORPORELS	MEMOIRE
TOTAL GENERAL	43 500


FAIT LE : 18 mars 2024

SIGNATURE



SOUS-SOL



1.	<p>Au sous-sol 2 escabeaux Échelle en aluminium 2 caissons en métal gris</p> <p>3 rayonnages métalliques bleus 8 niveaux Tabouret pliant</p> <p>Baie informatique comprenant : - Platine arrivée de câbles - Platine arrivé de prises électriques</p> 	150
2.	<p>Au sous-sol 3 agencements étagères bois 4 niveaux (immeuble par destination) 4 agencements étagères bois peint en blanc 6 niveaux (immeuble par destination)</p> 	MEMOIRE
3.	<p>Au sous-sol Agencement étagères bois stratifié</p> 	500
4.	<p>Système de climatisation</p> 	500
5.	<p>Écran NEC Bureau simple stratifié bois Caisson mobile stratifié 2 tiroirs 2 chaises dactylo Étagère bibliothèque ouverte 5 niveaux SonicWall Switch Netgear 8 ports</p>	350

	<p>Coffre-fort à codes Escabeau 4 marches 3 interphones ALPHONE (bureau, boutique et sous-sol) ancien modèle</p> 	
--	---	--

REZ-DE-CHAUSSEE

6.	<p>Au rez-de-chaussée 6 étagères en bois Comptoir d'accueil en bois 10 supports muraux en inox 3 blocs tiroirs</p> 	1 500
7.	<p>Au rez-de-chaussée Écran TV LG (diagonale 120env.) avec télécommande</p> <p>Configuration informatique comprenant : - Écran Acer - Clavier , souris -Unité centrale HP Compaq Pro 4300 Small Form factor n° de série: CZC22455L6W</p> <p>Ampli HUNDAY MULTI CM Lecteur DVD lecteur DVD LG</p> <p>Configuration informatique comprenant : - Écran IIYAMA - Clavier, souris - Unité centrale DELL Vostro n° DH6XZS2</p> 	550

ENTRE-ETAGE

8.	<p>A l'entre-étage 3 étagères en bois</p> 	50
9.	<p>Sous réserve de démontage sans dommage pour le bâtiment Système de surveillance HITACHI comprenant: - détecteur de mouvement - 4 caméras - écran de surveillance DELL - écran de surveillance NEC</p> <p>L'ensemble déclaré non fonctionnel</p> 	MEMOIRE

CAVE ATTENANTE AU LOCAL COMMERCIAL

10.	<p>Cartons vides</p> 	MEMOIRE
-----	---	---------

TOTAL I - MATERIEL D'EXPLOITATION, MOBILIER ET AGENCEMENTS	3 600
---	--------------

II - STOCK	Exploitation
-------------------	---------------------

A - STOCKS DECLARES EN PLEINE PROPRIETE

11.	<p>Il s'agit d'un stock de chaussures neuves à savoir :</p> <p>Marque Kjacques :</p> <p>*Sandales cuir Femme (divers coloris et formes) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 paire de taille 34 - 10 paires de taille 35 - 47 paires de taille 36 - 61 paires de taille 37 - 52 paires de taille 38 - 42 paires de taille 39 - 37 paires de taille 40 - 27 paires de taille 41 - 10 paires de taille 42 	36 000
-----	--	--------

- 9 paires de taille 43
- 1 paire de taille 44
- 4 paires de taille 45

Soit un total de 311 paires de sandales cuir femme

On y joint 52 paires de sandales ayant subi des réparations (clients avisés à plusieurs reprises et non revenus pour les récupérer).

* Sandales Enfant (divers coloris et formes) :

- 1 paire de taille 31
- 1 paire de taille 33
- 1 paire de taille 34

Soit un total de 4 paires de sandales enfant

* Sandales Homme (divers coloris et formes) :

- 1 paire de taille 38
- 3 paires de taille 39
- 4 paires de taille 40
- 2 paires de taille 41
- 3 paires de taille 42
- 3 paires de taille 43
- 2 paires de taille 44
- 1 paire de taille 45
- 2 paires de taille 47

soit un total de 21 paires de sandales cuir homme

* Mocassins (divers coloris et formes) :

- 5 paires de taille 36
- 2 paires de taille 37
- 7 paires de taille 38
- 1 paire de taille 40

soit un total de 15 paires de mocassins

Marque TO&CO :

* Escarpins :

- 2 paires de taille 36
- 2 paires de taille 38
- 1 paire de taille 38 et demi
- 2 paires de taille 39 et demi
- 1 paire de taille 40
- 3 paires de taille 41

Soit un total de 11 paires d'escarpins

Marque LEATHER CROWN

* Baskets :

- 5 paires de taille 35
- 3 paires de taille 36
- 8 paires de taille 38
- 4 paires de taille 39
- 3 paires de taille 40

- 4 paires de taille 41

soit un total de 27 paires de baskets

*** Derby :**

- 1 paire de taille 36
- 1 paire de taille 38
- 1 paire de taille 40
- 1 paire de taille 41

Soit un total de 4 paires de derbys

MARQUE GOLDEN GOOSE

*** Sneakers :**

- 1 paire de taille 31

Soit 1 paire de sneaker

MARQUE HASBEEN

*** Bottines :**

- 4 paires de taille 36
- 1 paire de taille 37
- 1 paire de taille 38
- 1 paire de taille 39

Soit 7 paires de bottines

MARQUE ZESPA :

*** Baskets :**

- 5 paires de taille 35 et demi
- 5 paires de taille 36
- 3 paires de taille 36 et demi
- 2 paires de taille 37
- 1 paire de taille 37 et demi
- 1 paire de taille 38
- 1 paire de taille 38 et demi
- 1 paire de taille 39
- 2 paires de taille 39 et demi
- 1 paire de taille 40
- 1 paire de taille 40 et demi

Soit un total de 23 paires de baskets

Marque MELINE

*** Baskets :**

- 1 paire de taille 35
- 1 paire de taille 39
- 5 paires de taille 40
- 3 paires de taille 41

Soit un total de 10 paires de baskets

Marque DOLFIE

*** Baskets :**

- 1 paire de taille 35
- 1 paire de taille 36
- 1 paire de taille 41

Soit un total de 3 paires de baskets

Marque ATELIERS VOISIN

*** Escarpins :**

- 1 paire de taille 37
- 1 paire de taille 37 et demi
- 1 paire de taille 38 et demi
- 1 paire de taille 40

Soit un total de 4 paires d'escarpins

Marque SWEDISH HASBEEN

*** Sandales Femme :**

- 1 paire de taille 35
- 7 paires de taille 36
- 8 paires de taille 37
- 5 paires de taille 38
- 12 paires de taille 39
- 20 paires de taille 40
- 16 paires de taille 41

Soit un total de 69 paires de sandales femme

*** Sabots femmes :**

- 2 paires de taille 35
- 1 paire de taille 37
- 1 paire de taille 38
- 1 paire de taille 40

Soit un total de 5 paires de sabots femme

*** Bottines femme:**

- 2 paires de taille 36
- 3 paires de taille 37
- 2 paires de taille 38
- 1 paire de taille 41

Soit un total de 8 paires de bottines femme

Marque AWALO

*** Espadrilles :**

- 1 paire de taille 36
- 2 paires de taille 38
- 1 paire de taille 39
- 4 paires de taille 40
- 2 paires de taille 41
- 2 paires de taille 44
- 1 paire de taille 45

Soit 13 paires d'espadrilles

Marque COLLEGIEN

*** Chaussons Enfants :**

- 1 paire de taille 22/23
- 2 paires de taille 24/25
- 3 paires de taille 26/27

- 6 paires de taille 28/29
- 24 paires de taille 30/31
- 19 paires de taille 32/33
- 19 paires de taille 34/35
- 15 paires de taille inconnue

Soit un total de 89 paires de chaussons enfants

*** Chaussons Femme :**

- 7 paires de taille 40/41

Soit un total de 7 paires de chaussons femmes

Marque BOSABO

***Chaussures modèle COCO 453 velours sparkling :**

- 1 paire de taille 36 de couleur caramel
- 1 paire de taille 37 de couleur caramel
- 2 paires de taille 38 de couleur jaune
- 1 paire de taille 36 de couleur jaune
- 1 paire de taille 37 de couleur jaune
- 1 paire de taille 36 de couleur noir
- 1 paire de taille 37 de couleur noir
- 1 paire de taille 38 de couleur noir
- 2 paires de taille 39 de couleur noir
- 1 paire de taille 38 de couleur truffe

Soit un total de 12 paires de chaussures modèle COCO 453 velours sparkling

*** Chaussures - Modèle COCO 453 velours :**

- 1 paire de taille 40 de couleur navy
- 1 paire de taille 42 de couleur navy
- 1 paire de taille 36 de couleur truffe
- 1 paire de taille 38 de couleur truffe
- 2 paires de taille 39 de couleur truffe
- 1 paire de taille 36 de couleur rouge
- 1 paire de taille 38 de couleur rouge
- 1 paire de taille 39 de couleur rouge
- 1 paire de taille 38 de couleur cognac
- 1 paire de taille 36 couleur noir
- 3 paires de taille 38 de couleur noir
- 1 paire de taille 40 de couleur noir
- 2 paires de taille 38 de couleur léopard
- 1 paire de taille 39 de couleur léopard
- 1 paire de taille 42 de couleur léopard
- 1 paire de taille 43 de couleur léopard
- 1 paire de taille 36 complice vachette noir
- 2 paires de taille 37 complice vachette noir
- 1 paire de taille 38 complice vachette noir
- 1 paire de taille 39 complice vachette noir
- 1 paire de taille 40 complice vachette noir
- 1 paire de taille 38 230-288 or caramel
- 2 paires de taille 39 230-288 or caramel
- 1 paire de taille 40 230-288 or caramel
- 1 paire de taille 41 230-288 or caramel

Soit un total de 31 paires de chaussures - Modèle COCO 453 velours

* Chaussures - Modèle COMPLIBA daim noir :

- 3 paires de taille 38
- 1 paire de taille 39
- 1 paire de taille 40

Soit un total de 4 paires de chaussures modèle COMPLIBA Daim noir

* Chaussures - Modèle COMPLIBA velours :

- 1 paire de taille 36 de couleur noir
- 1 paire de taille 37 de couleur noir
- 1 paire de taille 38 de couleur noir
- 1 paire de taille 39 de couleur noir
- 1 paire de taille 40 de couleur noir
- 1 paire de taille 36 de couleur cognac
- 2 paires de taille 37 de couleur cognac
- 3 paires de taille 38 de couleur cognac
- 2 paires de taille 39 de couleur cognac
- 1 paire de taille 40 de couleur cognac

Soit un total de 14 paires de chaussure modèle COMPLIBA velours :

* Chaussures - Modèle 480 W 288 :

- 1 paire de taille 36 de couleur noir
- 1 paire de taille 37 de couleur noir
- 3 paires de taille 38 de couleur noir
- 2 paires de taille 39 de couleur noir
- 1 paire de taille 40 de couleur noir
- 1 paire de taille 41 de couleur noir
- 1 paire de taille 36 de couleur cognac
- 2 paires de taille 37 de couleur cognac
- 2 paires de taille 38 de couleur cognac
- 2 paires de taille 39 de couleur cognac
- 1 pare de taille 40 de couleur cognac
- 1 paire de taille 41 de couleur cognac

Soit un total de 18 paires de chaussures modèle 480 W 288

Marque BLOCH

* Chaussures femme :

- 1 paires de bottines bleue de taille 36
- 2 paires de bottines bleue de taille 41

- 1 paire d'escarpins modèle "Melissa" de taille 36
- 1 paire d'escarpins modèle "Melissa" de taille 38

- 1 paire de ballerines taille 36
- 2 paires d'escarpins taille 39

Soit 8 paires de chaussures femme BLOCH

* Charentaise TCHA :

- 1 paire de taille 36

Soit 1 paire de charentaise TCHA

Marque GARDIANE



* Bottes femme :

- 35 paires de taille 35
- 11 paires de taille 36
- 1 paire de taille 36 et demi
- 13 paires de taille 37
- 3 paires de taille 38
- 1 paire de taille 39 et demi
- 2 paires de taille 40
- 9 paires de taille 41

Soit un total de 75 paires de bottes femme

Soit un stock total de 785 paires de chaussures, sandales, escarpins, mocassins, derbys, baskets, sneakers, bottines, bottes, sabots, chaussons....



12.	<p>Il s'agit d'un stock de sacs comprenant :</p> <p>17 sacs cabas 4 sacs bandoulière</p> 	300
13.	<p>Il s'agit d'un stock de petits accessoires à savoir :</p> <p>Lot de bracelets en cuir Lot de chèches de différents coloris Lot d'écharpes de différents coloris</p> <p>222 foulards de marque Terre rouge 28 foulards de marque Becksöndergaard 11 foulards de marque Sammy 5 foulards C. Oui 6 foulards Golden Goose</p> <p>6 paires de mitaines en laine de marque Highland 73 paires de gants en laine de marque l'Apero 28 paires de gants en cuir de marque l'Apero</p> <p>Bandeau pour les cheveux de marque Highland Bonnet en laine de marque Highland</p> <p>Chapka de marque Bronte 2 chapeaux en cuir de marque Bronte 17 chapeaux en feutrine de marque Bronte 2 chapeaux en tweed de marque Bronte 2 casquettes en tweed de marque Bronte 15 bérets en laine de marque Bronte</p> <p>2 chapeaux de paille de marque Becksöndergaard</p> <p>2 caches-oreilles de marque Amber</p> 	2 400


B - STOCKS SUSCEPTIBLES D'ETRE REVENDIQUES AU TITRE DE CLAUSE DE RESERVE DE PROPRIETE

14.	<p>Il s'agit d'un stock de chaussons de la marque Rondinaud :</p> <p><u>* Modèle Anouk (couleur moutarde) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 paires de taille 38 - 1 paire de taille 39 - 1 paire de taille 40 <p><u>* Modèle Alba (couleur noir) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 paire de taille 37 - 1 paire de taille 38 - 2 paires de taille 39 - 1 paire de taille 41 - 1 paire de taille 42 <p><u>* Modèle Calmont :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 paire de taille 37 de couleur grise - 1 paire taille 41 de couleur cerise - 2 paires de taille 37 de couleur rouge - 1 paire de taille 38 de couleur rouge - 1 paire de taille 39 de couleur rouge - 1 paire de taille 41 de couleur rouge - 2 paires de taille 36 de couleur marine - 2 paires de taille 39 de couleur marine - 1 paire de taille 40 de couleur marine - 1 paire de taille 41 de couleur marine - 2 paires de taille 36 de couleur jaune - 2 paires de taille 37 de couleur jaune - 1 paire de taille 39 de couleur azur - 1 paire de taille 41 de couleur azur - 1 paire de taille 42 de couleur azur - 1 paire de taille 36 de couleur verte - 1 paire de taille 37 de couleur verte - 1 paire de taille 45 de couleur verte - 1 paire de taille 36 de couleur bleu roy - 1 paire de taille 39 de couleur bleu roy - 1 paire de taille 41 de couleur bleu roy <p><u>* Modèle Amage (couleur écru) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 paire de taille 36 - 1 paire de taille 41 <p><u>* Modèle Calais (couleur rouge) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 paire de taille 36 	1 200
-----	--	-------

- 1 paire de taille 45

* Modèle DH18 :

- 1 paire de taille 37 de couleur cendre
- 2 paires de taille 38 de couleur cendre
- 3 paires de taille 40 de couleur gris
- 2 paires de taille 42 de couleur gris
- 1 paire de taille 43 de couleur gris

* Modèle Chatel (couleur brun) :

- 2 paires de taille 41
- 1 paire de taille 45

* Modèle Emma (couleur blanc) :

- 3 paires de taille 38
- 1 paire de taille 39
- 1 paire de taille 41
- 1 paire de taille 42

* Modèle Lamarinière (couleur marine et écru) :

- 1 paire de taille 37
- 2 paires de taille 38
- 3 paires de taille 39
- 2 paires de taille 40
- 1 paire de taille 41
- 1 paire de taille 42
- 2 paires de taille 43
- 1 paire de taille 44
- 1 paire de taille 45

* Modèle Lamarinière (couleur marine et rouge) :

- 1 paire de taille 38
- 2 paires de taille 39
- 2 paires de taille 40
- 1 paire de taille 43
- 1 paire de taille 44
- 1 paire de taille 45

* Modèle mouton (couleur beige) :

- 1 paire de taille 36
- 2 paires de taille 37
- 1 paire de taille 39
- 1 paire de taille 40
- 1 paire de taille 41
- 2 paires de taille 42

* Modèle Maubeuge (couleur camel) :

- 1 paire de taille 42



* Modèle Noah (couleur jeans) :

- 1 paire de taille 41
- 1 paire de taille 45

* Modèle Rémy (couleur marine) :


- 1 paire de taille 43

* Modèle Tigresse (couleur beige) :

	<p>- 1 paire de taille 39 - 1 paire de taille 42 - 1 paire de taille 43</p> <p>Soit un total de 94 paires de chaussons différents modèles & coloris</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>	
--	---	--

TOTAL II - STOCK	39 900
-------------------------	---------------

III - MATERIELS EN LOCATION	Exploitation
------------------------------------	---------------------

15.	<p>Terminal de paiement INGENICO IWL 256 N° de série 16294WL25184593</p> <p>Matériel faisant l'objet d'un contrat de location auprès de la société THEMIS - Aucun document fourni</p> <div style="text-align: center;">  </div>	MEMOIRE
-----	---	---------

TOTAL III - MATERIELS EN LOCATION	MEMOIRE
--	----------------

IV - ELEMENTS INCORPORELS	Exploitation
----------------------------------	---------------------

A - ELEMENTS SEPARES	Exploitation
-----------------------------	---------------------

16.	<p>Bail commercial</p> <p>Bailleur: Société "SCI L.G.R.B" sise 16 rue Pavée - 75004 PARIS, représentée par Mesdemoiselles Réjane BADIOU et Laurence GERONA</p> <p>Locataire : Société K. TRIEME sise 16 rue Pavée - 75004 PARIS, représentée par Mesdemoiselles Réjane BADIOU et Laurence GERONA</p> <p>Désignation: Réserve commerciale dépendant d'un immeuble sis à 75004 PARIS 16 rue Pavée/3 rue des Rosiers, d'une superficie d'environ 7 mètres carrés, local réuni physiquement avec les locaux commerciaux loués par le locataire au terme d'un acte séparé.</p> <p>Destination: le preneur ne pourra utiliser exclusivement les lieux loués qu'à usage de réserve dans le cadre de son activité principale de vente de chaussures et accessoires</p>	MEMOIRE
-----	---	---------

	<p>de mode, à exclusion de toute autre, et ne pourra changer son affectation par substitution ou addition d'autres activités, même connexes ou complémentaires, sans avoir obtenu l'agrément préalable et par écrit du bailleur.</p> <p>Durée du bail : Bail consenti pour une période de 9 années entières et consécutives à compter du 8/03/2022</p> <p>Loyer: 4800 € annuel HT HC</p> <p>Date d'expiration: 30 septembre 2017</p>	
17.	<p>Bail commercial</p> <p>Bailleur: Madame Esther Stella Abitbol demeurant au 22 Bd Jean Mermoz - 92200 Neuilly sur seine</p> <p>Locataire : La société K.TRIEME sise 16 rue Pavée - 75004 PARIS représentée par sa gérante - Madame Laurence GERONA</p> <p>Désignation: dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée Rue Pavée à droite du porche, un local commercial et dans le bâtiment D au sous sol une réserve commerciale.</p> <p>Destination: le preneur est autorisé à exercer dans les locaux loués tous commerces à l'exception de toutes activité de restauration chaudes ou froides et de toute autre activité qui serait interdite par le règlement de copropriété.</p> <p>Durée : Bail consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1er octobre 2017renouvelé</p> <p>Loyer: 33600 € HT HC DU 1/10/2021 AU 30/09/2022</p>	MEMOIRE
18.	Clientèle et achalandage	MEMOIRE

B - FONDS DE COMMERCE	Exploitation
------------------------------	---------------------

19.	<p>Fonds de commerce dont l'activité peut être tous commerces à l'exception de toutes activité de restauration chaudes ou froides et de toute autre activité qui serait interdite par le règlement de copropriété.</p> <p>comprenant :</p> <p>Titre I - MATERIELS D'EXPLOITATION MOBILIER ET AGENCEMENT - Lots 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10</p> <p>Titre IV - ELEMENTS INCOPORELS - Lots 16,17,18</p> <p>Données comptables :</p> <p>CA 2023 : 311 992</p> <p>Résultat :- 72 903</p> <p>Emplacement géographique : Boutique en plein coeur du quartier du Marais, très fréquenté, lieu touristique</p> <p>État des matériels : Moyen</p>	MEMOIRE
-----	---	---------

TOTAL VI - ELEMENTS INCORPORELS	MEMOIRE
--	----------------

TOTAL GENERAL	43 500
----------------------	---------------