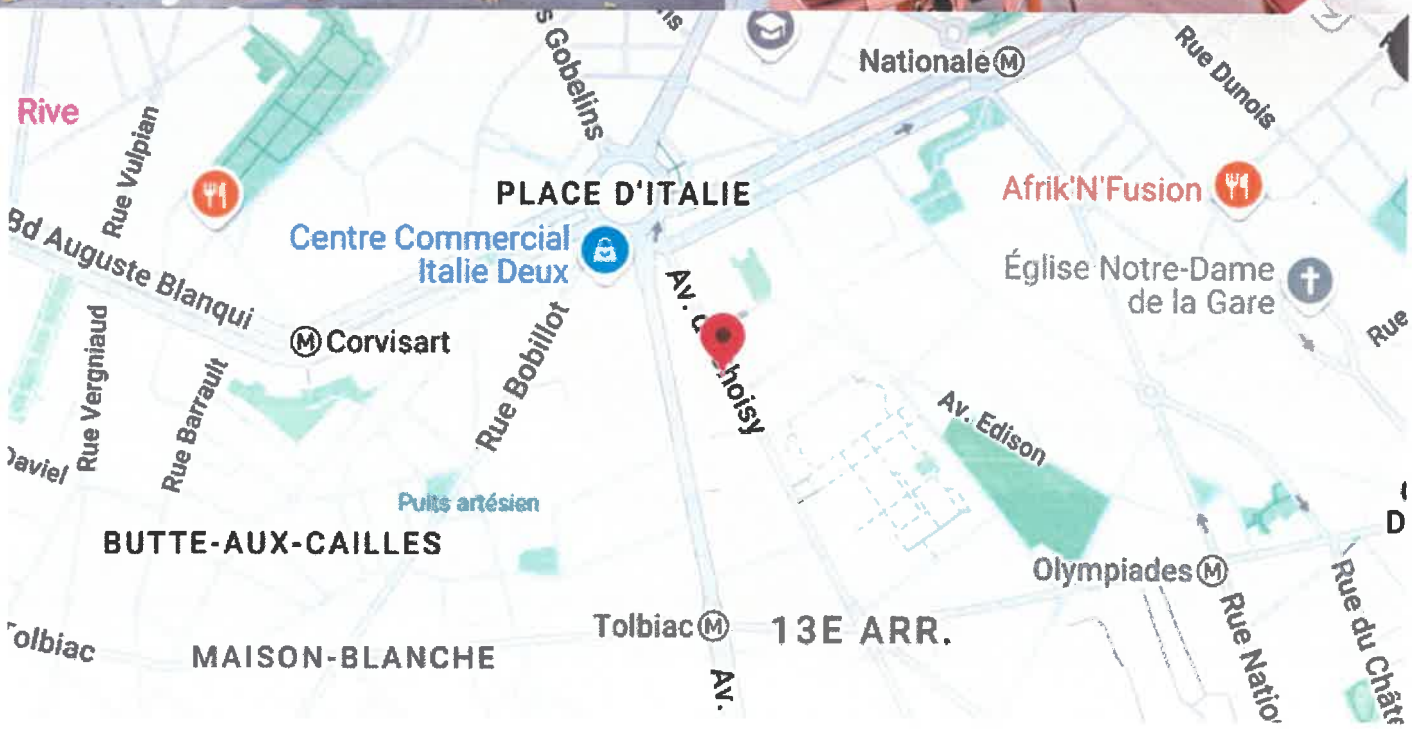
CAHIER DES CHARGES
CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 09/07/2025, le Tribunal des Activités Economiques de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la **SARL WATANAC - 4 place Aurélie Nemours - 75013 PARIS.**

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

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

Fonds de commerce de la société WATANAC
Sis 185 avenue de Choisy - 75013 PARIS
Activité exercée : Onglerie



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

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 185 avenue de Choisy - 75013 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

■ **Description du lieu d'exploitation :** Un local commercial sis sur rue à droite de l'entrée du 183-185 avenue de Choisy. Local de vitrine pour publicité dans le hall du centre commercial. Droit aux WC sis dans le hall de l'immeuble.
■ **Destination :** Vente et distribution textile, prêt à porter homme et femme, prestation de service et conseil pour les mariages (dont coiffure et maquillage), location matériel et tenues, bijoux, photo et vidéo et toutes activités connexes.
■ **Durée :** 9 années consécutives et entières du 01/10/2013 au 30/09/2022.
■ **Régime fiscal :** Non assujetti à la T.V.A.
■ **Loyer annuel :** 13 800 €
■ **Révision :** Indexation annuelle suivant le coût de la construction publié par l'INSEE.
■ **Charges :** Provision de 150 € par mois.
Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 15 840 € sous toutes réserves
■ **Dépôt de garantie :** 3 450 € correspondant à 3 mois de loyer sous toutes réserves.
Rappel : *Ce dépôt de garantie devra être reconstitué par l'acquéreur du fonds de commerce*
■ **Clauses particulières : CF article IX – cession-sous location :** Le preneur ne pourra céder sous quelque forme que ce soit ses droits au présent bail sans le consentement express et par écrit du bailleur, si ce n'est à un successeur dans son commerce et tout en restatant garant et répondant solidaire de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers...
Loyer antérieur déclaré : 1 320 €

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.

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 en cours d'établissement par le Commissaire de justice.

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 6 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 incombaient à l'ancien employeur à la date de la modification, sauf dans les cas suivants :

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

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

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

Article L.1233-45 :

« Le salarié licencié pour motif économique bénéficie d'une priorité de réembauche durant un délai d'un an à compter de la date de rupture de son contrat s'il en fait la demande au cours de ce même délai.
Dans ce cas, l'employeur informe le salarié de tout emploi devenu disponible et compatible avec sa qualification. En outre, l'employeur informe les représentants du personnel des postes disponibles.

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

Avertissements :

Objet et usage du présent document

Le présent dossier de présentation a été établi à partir des éléments en possession du Liquidateur Judiciaire, afin de permettre aux éventuels candidats repreneurs de préparer les offres de reprise qu'ils pourront formuler.
Il ne peut être utilisé à d'autre fin que la préparation et la présentation d'un projet de reprise, ni communiqué à quelque tiers que ce soit sans autorisation préalable du mandataire judiciaire.
La communication du présent document implique l'engagement du destinataire à tenir en permanence confidentiel l'ensemble des informations qu'il contient, ainsi que toutes autres données ou documents de quelque nature que ce soit qui lui ont été ou lui seraient communiqués ultérieurement.
Seul 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.

I) Contenu de l'offre

1. Précisions sur le candidat à la reprise

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

- Personne physique

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

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

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

- Personne morale

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

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

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

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

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

- Les actifs repris

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

- Les revendications

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

- Une offre ferme et définitive

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

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

Le prix

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

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

Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur » :

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

Garantie de paiement requise :

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

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

Remboursement du dépôt de garantie stipulé au contrat de bail

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

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

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

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

II) Procédure et calendrier des opérations

1) Délai et remise des offres

Toute proposition d'acquisition devra être, soit :

- déposée sous pli cacheté et porter la mention « *Soumission sous pli cacheté ; liquidation de WATANAC – FDC 185 avenue de Choisy - 75013 PARIS* ».
- acheminée par voie postale sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure devant être fermée et porter la mention « *Soumission sous pli cacheté ; liquidation de WATANAC – FDC 185 avenue de Choisy - 75013 PARIS* ».

L'offre devra être réceptionnée en l'Etude de Maître VAN KEMMEL Commissaire de Justice sis au Tribunal des Activités Economiques de PARIS, 1 Quai de la Corse 75004 Paris, **avant le 02/09/2025 à 17 heures.**

Toute offre déposée ou réceptionnée après ce délai sera irrecevable.

2) Audience d'ouverture des plis cachetés

L'ouverture des plis qui auront été déposés aura lieu le **03/09/2025 à 14 heures**, au Tribunal des Activités Economiques de PARIS, 1 quai de Corse 75004 PARIS (se renseigner auprès des appariteurs du bureau de la présidence au 1 er étage pour connaître la salle de l'audience), en présence du juge-commissaire et du Commissaire de Justice désigné qui en dressera un procès-verbal.

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

L'ordonnance sera ensuite rendue par le juge-commissaire, qui retiendra ou non l'une des offres présentées, dans l'intérêt de la procédure. Des précisions complémentaires pourront être demandées aux candidats en cours d'audience.

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

3) L'entrée en jouissance

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

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

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

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

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

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.

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

Fait à Paris le 18/08/2025

Xavier BROUARD

NB : La société est propriétaire de deux autres fonds de commerce pour lesquels un cahier des charges a été établi, à savoir :

-14 rue Trousseau – 75011 PARIS
-149 avenue de Choisy – 75013 PARIS

En cas de reprise de plusieurs actifs, le repreneur devra indiquer si l'offre est divisible ou non.

Annexes :

(1) Bail commercial
(2) Avis d'échéance juillet 2025
(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 WATANAC, 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 détention					

Associé					
Noms et prénoms					
Date de naissance					
Lieu de naissance					
Nationalité					
Adresse					
Pourcentage de détention					

...

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'OPÉRATION (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'articleR.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 État 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'OPÉRATION
9 – Nature de l'opération :
10 – Objet de l'opération :
11 – Dans quel but faites-vous cette opération ?

ORIGINE DES FONDS POUR L'OPÉRATION (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 :

LIQUIDATION JUDICIAIRE : SARL DAMA
JUGEMENT D'OUVERTURE : 15 MARS 2023
N° DE GREFFE : P202300744
JUGE COMMISSAIRE : Monsieur David RICHIER.
LIQUIDATEUR JUDICIAIRE : SELARL BDR & ASSOCIES prise en la personne de Me Xavier BROUARD.

CONTESTATION DE CREANCES

CREANCE N°38
NOM DU CREANCIER : SOSIO
Via Casacce, 66
23030 Chiuro

NATURE : Factures impayées.

MONTANT DÉCLARÉ :1 106,07 € à titre Chirographaire

MONTANT CONTESTÉ : 1 106,07 € REJET.

COURRIER DE CONTESTATION EN DATE DU : 22/09/2023, réceptionné le 05/10/2023

MOTIF DE LA CONTESTATION : défaut de ratification

REPONSE DU CREANCIER DANS LE DELAI D'UN MOIS : OUI

CONCLUSIONS : Admission de la créance en totalité.

.

BAIL COMMERCIAL

(Soumis aux dispositions des articles L145-1 et suivants du code de commerce)

Entre :

[redacted]

Ci- après dénommé « le bailleur » d'une part,

Et :

BS **Madame KAN (épouse SAHOK) Sopheavy,** née le 29 Mai 1991 à BANTEAY MEANCHEY (Cambodge), de nationalité Cambodgienne, qui exerce un commerce en affaire personnelle SS sous l'enseigne MD, enregistrée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le N° 538 683 400 (Siret du siège : 538 683 400 00013), au 39 rue Esquirol 75013 Paris, mariée NTH sous le régime de la communauté à Monsieur SAHOK Bruno, né le 5 Octobre 1979 à BATTAMBANG (Cambodge), de nationalité française, Demeurant tous deux au [redacted].

Ci- après dénommé « le preneur » d'une deuxième part,

Et :

Monsieur SAHOK Bruno
[redacted]
Né le 05 octobre 1979 à Battambang (Cambodge), de nationalité française

Ci- après dénommé « la caution » d'une troisième part.

Préambule

Par acte sous seing privé en date du 20 Septembre 2013 **Madame KAN (épouse SAHOK) Sopheavy,** née le 29 Mai 1991 à BANTEAY MEANCHEY (Cambodge), de nationalité BS Cambodgienne, qui exerce un commerce en affaire personnelle sous l'enseigne MD, enregistrée au SS registre du commerce et des sociétés de Paris sous le N° 538 683 400 (Siret du siège : 538 683 400 00013), [redacted]iée sous le régime de la communauté à Monsieur SAHOK Bruno, né le 5 Octobre 1979 à BATTAMBANG (Cambodge), de nationalité française, NTH Demeurant tous deux au [redacted] acquisition d'un droit au bail à la [redacted]RL [redacted]n° 379 129 794, dont le siège social et [redacted]nprenant le droit à jouissance des locaux ci-dessous sis à Paris (75013), en vertu d'un contrat de bail conclu le 15 décembre 2006, tacitement reconduit depuis.

Les parties ont décidé d'un commun accord de renouveler leurs rapports locatifs en accord avec le Bailleur au travers du présent bail à compter du 1er Octobre 2013.

NTH SS BS

IL a été arrêté et convenu ce qui suit :

Les parties déclarent avoir pleine connaissance que ce présent bail contient des dispositions non imposées par les articles L.145-1 et suivants du code de commerce et décidées conventionnellement entre elles.

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

Le BAILLEUR donne par les présentes en location au PRENEUR qui accepte, les lieux désignés ci-après, dépendant d'un immeuble sis à Paris 13ème, 183-189, Avenue de Choisy 75013 Paris, locaux dont [redacted] est propriétaire.

ARTICLE I - DESIGNATION

1. Les biens et droits objet des présentes consistant dont la désignation suit :

- Lot n°1004 : Dans un immeuble sis à PARIS (13 ème arrondissement) 183-189, avenue de Choisy. Un local COMMERCIAL sis sur rue à droite de l'entrée du 183-185, avenue de Choisy.
- Et lot n°1005 : local de vitrine pour publicité dans le hall du centre commercial .
Droit aux water-closets sis dans le hall de l'immeuble.

2. Ainsi que lesdits lieux existent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus amples désignations la requête expresse du PRENEUR qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.
3. Il déclare les trouver exactement conformes à la destination contractuelle ci-après stipulée.
4. Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces résultant du plan éventuellement annexé aux présentes et les dimensions réelles desdits lieux, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

ARTICLE II - OCCUPATION - AUTORISATION - JOUISSANCE

Les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour les activités suivantes :

Vente et distribution textile, prêt à porter homme et femme, prestation de service et conseil pour les mariages (dont coiffure et maquillage), location matériel et tenues, bijoux, photo et vidéo et toutes activités annexes.

Le PRENEUR sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au BAILLEUR. La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit , pour tout l'exercice de tout ou partie desdites activités.
Le PRENEUR fera en conséquence son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, droit quelconque, afférent aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

SS 2
BB
NTH

ARTICLE III - DUREE

Le présent bail est conclu et accepté pour une durée de : NEUF années consécutives et entières, qui commenceront à courir :

Le 1er octobre 2013 et se termineront le 30 septembre 2022.

Le PRENEUR pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

ARTICLE IV - LOYER

1. **La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel en principal, hors charges de DOUZE MILLE EUROS (12 000 €)** à compter du **PREMIER OCTOBRE DEUX MILLE TREIZE** que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur ou à son mandataire d'avance et mensuellement en son domicile ou en tel autre lieu qu'il lui plaira désigner.

- **Le bailleur et le preneur déclarent que ce loyer n'est pas assujetti à la TVA.**

Cependant le bailleur se réserve la faculté d'exercer, dans l'avenir, l'option dont il bénéficie aux termes de l'article 260 2° du Code Général des Impôts lui permettant de soumettre sous certaines conditions, le présent bail à la T.V.A., la contribution sur les revenus locatifs.
Le preneur accepte, les conséquences qui en découleront pour lui, et notamment de devoir acquitter, en sus du loyer, la T.V.A., à charge pour lui de faire valoir ses droits à déduction.
L'option de l'article 260 2° du Code Général des Impôts reste à la seule initiative du bailleur, le preneur ne pouvant contraindre le bailleur à l'exercer ou à y renoncer.

- **Le loyer sera payé d'avance par virement automatique ou par chèque dans le cinquième jour du mois civil.**

Provision pour charges: les charges sont fixées à **150 € (CENT CINQUANTE EUROS)** par mois.
Cette somme sera réajustée en plus ou en moins, une fois l'an, en fonction des charges réelles réglées par le Bailleur lorsqu'il aura reçu le décompte définitif du syndic de l'immeuble
Toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR : loyers, charges et remboursements de toutes natures, seront payés par chèque ou virement.
Tout retard de paiement donnera lieu de plein droit à paiement d'intérêt au taux prévu à l'article XII, à courir jusqu'à paiement complet et qui sera ajouté au loyer du trimestre suivant, sans faire obstacle à l'application des dispositions de l'article XII «Clause résolutoire ».

2. **Révision de loyer**

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à indexation annuelle qui ne pourra, en aucun cas, être confondue avec la révision légale des loyers. En conséquence, ledit loyer sera augmenté ou diminué de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, chaque année, à la date anniversaire d'entrée.
En jouissance, soit chaque année proportionnellement à la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE (base 100 au quatrième trimestre 1953).
Ce loyer sera révisé à expiration de chaque période annuelle conformément à la réglementation en vigueur.

L'indice de comparaison servant au calcul de la révision sera le dernier indice publié à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

Le loyer sera révisé chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail (le 01 octobre) suivant augmentation de l'indice du coût de la construction publié

SS BB NTH

trimestriellement par l'INSÊE. L'indice de base retenu sera celui du premier trimestre de l'année 2013 qui s'élève à 1 646.

La première indexation du loyer aura lieu le 1er octobre 2014 et sera immédiatement exigible.

Si la publication de l'indice du coût de la construction auquel il est recours pour réviser le loyer cesse sans qu'aucun nouvel indice avec un coefficient de raccordement lui soit légalement ou réglementairement substitué ou bien ledit indice se révèle ou devient, pour une raison quelconque inapplicable, il sera fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors et applicables, relatifs à un ou plusieurs produits et/ou matières premières, et/ou à défaut pour les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus voisin et dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle l'une des deux parties aura proposer à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert pris sur la liste de ceux le plus Souvent désignés comme experts par le tribunal de Grande Instance de Paris en matière d'estimation de fonds de commerce et/ou de loyers commerciaux.
Le BAILLEUR déclare que les stipulations relatives à la révision conventionnelle du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

ARTICLE V - DEPOT DE GARANTIE

- A l'appui du présent bail, le PRENEUR verse entre les mains du BAILLEUR la somme de: **Trois mille euros (3000 €)** correspondant à trois mois de loyer principal. Ce dépôt est versé en garantie de paiement du loyer et des charges annexées, ainsi que de l'exécution parfaite des clauses du bail.
- Cette somme sera conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail, jusqu'au règlement définitif de toute indemnité que le PRENEUR pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des lieux loués ; en aucune façon, le dernier terme de loyer ne pourra s'imputer sur le dépôt de garantie. Cette somme ne sera productive d'aucun intérêt.
- Si le bail est résilié pour inexécution des conditions ou pour toute cause imputable au PRENEUR, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.
- Ce dépôt devra toujours rester égal à **TROIS MOIS DE LOYER** et il sera augmenté ou diminué dans la même proportion que le loyer, en application de l'article IV-2 (clause_révision de loyer) ci-dessus.

ARTICLE VI - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir strictement :
1. Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, à quelque époque que ce soit pendant la durée du bail aucune réparation, amélioration ou remplacement quelles que soient la cause, la nature et l'importance.
2. Le PRENEUR déclare avoir pris connaissance du règlement de copropriété régissant l'immeuble et s'oblige à en respecter toutes les clauses et conditions de manière que le BAILLEUR ne puisse être en aucun cas recherché ou inquiété à ce sujet.
3. Le PRENEUR s'engage à tenir les lieux loués en bon état de réparation pendant toute la durée du bail, et effectuer, le cas échéant, toutes réparations, petites ou grosses, sans distinction y compris

SS BB
NTH

celles prévues par l'article 606 du Code Civil, de telle sorte que les lieux soient restitués en fin de jouissance, en parfait état de réparations et d'entretien.
Les travaux et réparations visés à l'article 606 du Code Civil seront pris en charge par le PRENEUR, sans recours ni répétition contre le BAILLEUR, et sans pouvoir opérer aucune compensation de leur montant avec les sommes dues au BAILLEUR à titre quelconque, sous forme de complément spécifique du loyer.

Le PRENEUR s'engage à entretenir et remplacer à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux et réparations (fût-ce par vétusté), toutes installations, canalisations, appareils, fermetures, et plus généralement tous les éléments garnissant ou composant les lieux loués, sans exception.
Le PRENEUR accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien de réparations et de remplacement mis à sa charge, le BAILLEUR entreprenne, trente jours après l 'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception restée infructueuse, et sauf le cas d'urgence, d'effectuer en ses lieux et place lesdites prestations et travaux, le PRENEUR s'engageant à en rembourser le coût effectif, et ce compris tout frais et honoraires s'y rapportant dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le BAILLEUR.
Il en sera de même en ce qui concerne tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins qui entraîneraient un trouble de jouissance pour le preneur.
4. Il devra user des lieux loués en bon père de famille et les rendre en fin de location, en bon état d'entretien et de réparation.
Il devra aviser le BAILLEUR immédiatement de toute dégradation ou détérioration des lieux loués.
Il devra tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, marchandises et matériel de valeur en quantité suffisante pour répondre, à toute époque, du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les charges et conditions de la présente convention.
6. Le PRENEUR ne devra pas faire supporter aux planchers de l'immeuble une surcharge supérieure à 250 kg au m^2 au rez-de-chaussée et ne pourra installer aucune machine ou moteur qui pourrait occasionner une gêne aux autres locataires.
Il a formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'aillent pu en être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrice d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra toujours y mettre fin.
7. Il ne pourra, dans les lieux loués, faire aucune construction ou installation, non plus qu'aucun aménagement, percement des murs ou changement de distribution et généralement, il ne pourra leur apporter, non plus qu'aux installations qu'ils comprennent aucune modification quelconque, à moins d'avoir obtenu au préalable l'autorisation express et écrite du BAILLEUR. En cas d'autorisation, tous les travaux que fera exécuter le PRENEUR le seront sous sa responsabilité et à ses risques et périls. L'architecte du BAILLEUR sera chargé de reconnaître que les travaux effectués ne nuisent pas à l'aspect et à la solidité de l'immeuble et n'en diminuent pas la valeur, ses honoraires étant à la charge du PRENEUR.
8. A l'expiration du présent bail, par avènement du terme convenu ou par résiliation pour quelque cause que ce soit, toutes constructions et installations, tous aménagements, améliorations et embellissements effectués par le PRENEUR resteront sans indemnité la propriété du BAILLEUR, à moins que celui-ci ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif, se réservant en outre le choix entre l 'exécution matérielle des travaux nécessaires ou une indemnité pécuniaire représentative de leur coût, indemnité qui constituera une créance privilégiée, au même titre que le loyer. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, aux frais du PRENEUR.
9. Le PRENEUR acquittera exactement, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'ensemble des impôts, contributions et taxes de balayage, d'éclairage, de police ou de voirie, ainsi que la taxe professionnelle. Il remboursera également au BAILLEUR l'impôt foncier. Il fera exécuter à ses frais tous travaux d'entretien quelle qu'en soit l'importance et la nature, de sorte qu'en toute hypothèse le loyer ci-après fixé soit perçu net de toutes charges quelconques, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location.

SS
NTH

10. Le PRENEUR souscrira tous abonnements à l'eau, l'électricité et au téléphone, et paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.
Il. Il ne pourra exiger du BAILLEUR aucune indemnité ni diminution du loyer en cas d'interruption ou d'arrêt dans les fournitures d'eau, d'électricité ou dans le fonctionnement du téléphone, quelle qu'en soit la cause.
11. Le PRENEUR s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des voisins, tant à l'occasion des livraisons qu'à celle des déplacements du personnel. Le PRENEUR déclare se soumettre aux obligations du règlement de copropriété et/ou du règlement intérieur.
12. Le PRENEUR remplira vis à vis de toutes Administrations publiques, toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites, à raison de son occupation et de son exploitation et il obtiendra aux même fins les autorisations administratives nécessaires, de manière que le BAILLEUR ne soit pas recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations.
Il fera effectuer à ses frais, risques et périls, et conservera à sa charge, tous les travaux, aménagements, installations et constructions qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou par une réglementation quelconque, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers, magasins et bureaux, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.
13. En tout état de cause, le PRENEUR ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur de l'immeuble par des adjonctions sur les façades ou des éléments de décoration visibles de l'extérieur sans l'accord écrit du BAILLEUR et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant.
14. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

ARTICLE VII - IMPOTS, TAXES ET CHARGES

1. Le PRENEUR s'engage à satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres, de quelque nature que ce soient ces charges, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à cet égard, et notamment à acquitter toute contribution personnelle et mobilière, taxe locative, taxe professionnelle et, plus généralement, tous autres impôts y compris l'impôt foncier T.C.C et taxes dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque, de manière que le loyer perçu par le BAILLEUR soit net en euros de tout frais quelconques.
2. Le PRENEUR devra en justifier à première demande écrite, et notamment huit jours au moins avant le départ des lieux à quelque titre et au moment où ce soit, et avant tout enlèvement des objets mobiliers et marchandises.
3. Le coût de toute modification, changement ou aménagement des canalisations, appareils ou autres installations nécessitées par l'activité du PRENEUR ou des mesures réglementaires postérieures à la conclusion du présent bail, sera remboursé par le PRENEUR au BAILLEUR sur justificatif.
4. Le PRENEUR s'engage à rembourser en sus du loyer principal les charges afférentes à toutes les prestations fournies par le BAILLEUR et se rapportant à l'immeuble ainsi que les charges de copropriété.
5. Ces charges sont calculées et devront être de la manière suivante :

A) La contribution de chaque locataire aux charges sera calculée proportionnellement à la surface des locaux, objet du présent bail, par rapport à la surface totale de l'immeuble loué ou aux millièmes de charges résultant du règlement de copropriété ou du règlement intérieur de l'immeuble.
Il est précisé que les charges correspondent aux prestations fournies par le BAILLEUR, calculées à leur prix de revient en ce y compris les honoraires du Syndic.

SS DB
NTH

B) Le règlement des charges par le PRENEUR se fera par le versement d'une provision calculée mensuellement par rapport aux charges antérieures. Ces provisions viendront en déduction des charges réelles calculées annuellement.

Pour la première année de location, la provision est fixée à 150 € (cent cinquante euros) mensuels.

Les provisions seront payables mensuellement dans les conditions et aux dates des paiements du loyer telles qu'indiquées à l'article IV ci-dessus.

Au cas où en fin d'année, la provision versée se révélerait inférieure aux charges antérieures, le PRENEUR s'engage à rembourser sur le premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui se révéleraient nécessaires pour compenser le montant des charges réelles.

Le BAILLEUR effectuera un arrêté annuel des comptes. En conséquence, il s'engage à fournir au **PRENEUR** un décompte exact des charges locatives pour l'année écoulée qui devra être adressée dans un délai de trois mois de l'expiration de ladite année. Ce décompte, après certification du Gérant de l'immeuble aura un caractère définitif, tant vis-à-vis du BAILLEUR que du PRENEUR.

Si, en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le PRENEUR s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles. Les sommes trop versées viendraient en déduction des provisions de l'année en cours.

C) Au cas où, pour une raison quelconque le PRENEUR serait amené à quitter les locaux objets du présent bail, le montant correspondant au décompte des provisions versées par le PRENEUR jusqu'à son départ et les charges réellement payées par le BAILLEUR jusqu'à cette époque, se fera de plein droit par imputation sur le dépôt de garantie tel que prévu aux présentes.

ARTICLE VII - **ASSURANCES**

Le PRENEUR a l'obligation :

A) De rembourser au BAILLEUR, à hauteur de la proportion des locaux faisant l'objet du présent bail par rapport à l'ensemble des surfaces locatives de l'immeuble, les primes d'assurance que le BAILLEUR devra payer à l'effet de souscrire une assurance pour l'immeuble contre l'incendie, toutes explosions, et toutes autres causes de destruction, ainsi que contre tous autres risques généralement assurés.

- Une telle assurance sera souscrite par le BAILLEUR pour la valeur de remplacement de l'immeuble ainsi que pour tout manque à gagner résultant d'une perte de loyer partielle ou totale, pendant une période maximale de trois ans.
- Cette assurance sera assortie d'une clause de renonciation de recours contre le PRENEUR, lequel n'aura pas à garantir sa responsabilité locative tant en incendie, explosion, qu'en dégât des eaux, les assureurs de l'immeuble renonceront à ce sujet à tout recours contre le PRENEUR.

- Le remboursement de ladite prime, dans les proportions indiquées ci-dessus, se fera à l'échéance indiquée par le BAILLEUR. Toutes sommes incombant au PRENEUR en vertu de cette clause seront considérées comme ' charges locatives' afférentes aux lieux loués et pouvant être recouvrées comme des loyers par toutes voies de droit.

B) De faire assurer pour toute la durée du bail tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux lieux loués et tous les objets garnissant les lieux loués contre les risques d'incendie, d'explosion et les dégâts des eaux, sans aucune exception.

- De s'assurer pour les mêmes risques contre le recours des tiers et des voisins.
- De renoncer et de faire renoncer ses assureurs à tout recours contre le BAILLEUR.

NTH SS BB

- De s'assurer du trouble qui pourrait lui être apporté par les tiers, à sa jouissance, par voie de fait ou autrement.

Il a convenu que les risques spéciaux afférents à l'activité du PRENEUR devront être signalés au BAILLEUR et que la surprime qui pourra en découler, tant pour le BAILLEUR que pour les autres occupants de l'immeuble, sera supportée intégralement par le PRENEUR.

D'acquitter régulièrement à leur échéance les primes afférentes aux dites polices.

De justifier à première demande du BAILLEUR de l'exécution des clauses qui précèdent par la production des polices et des quittances de primes adhérentes.

De prévenir immédiatement le BAILLEUR par lettre recommandée de tous sinistres, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite à l'émission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

C) D'assurer sa responsabilité civile, de souscrire toutes assurances et exercer tous recours directs à raison de vols ou détériorations dont lui-même ou ses véhicules pourraient être victimes. le BAILLEUR déclare, conformément à l'article 1725 du Code Civil, qu'il ne le garantit pas du trouble qui pourrait être apporté par les tiers à sa jouissance et décline toute responsabilité pour les accidents de toutes natures pouvant survenir aux véhicules remisés, d'assurer sa privation de jouissance et perte d'exploitation.

ARTICLE VIII - RESPONSABILITE-RECOURS

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.

- En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble.

- En cas d'interruption même prolongée et qu'en soit la cause, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, de l'ascenseur et plus généralement de toute source d'énergie et fluide quelconque.

- En cas de trouble apporté à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers, qu'elle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR. Le PRENEUR s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble ou au voisinage. Il s'engage à se substituer au BAILLEUR dans toute instance judiciaire qui serait engagée à ce titre.

- En cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR, n'étant aucunement responsables des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

-

ARTICLE IX - CESSION-SOUS LOCATION

- Le PRENEUR ne pourra céder sous quelque forme que ce soit ses droits au présent bail sans le consentement express et par écrit du BAILLEUR, si ce n'est à un successeur dans son commerce et tout en restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution clauses, charges et conditions du présent bail. Un original est enregistré ou une grosse de la cession de bail devra être remise au BAILLEUR sans frais, dans le

SS 08
NTH

mois de la cession, à peine de nullité de ladite cession, étant précisé que dans tous les cas le BAILLEUR devra être convoqué à l'acte à peine de nullité.

- En cas de faillite ou de redressement ou liquidation judiciaire, la cession de droit au bail par le Syndic, le débiteur assisté du Syndic ou l'Administrateur de la Société, ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées au premier alinéa du présent article.
- **Le Preneur ne pourra céder ni sous-louer, en tout ou en partie des locaux faisant l'objet des présentes, sans le consentement express et par écrit du BAILLEUR**, sous peine de résiliation si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce et sous condition de rester garant et solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

ARTICLE X-VISITE ET RESTITUTION DES LIEUX

1. Le PRENEUR s'engage à laisser le BAILLEUR, ses représentants, architectes, entrepreneurs et ouvriers à pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.
Dans ce cadre, le BAILLEUR pourra apposer sur/ou dans les lieux loués toute consigne ou tous écriteaux indiquant que les dits lieux sont à louer ou à vendre.

2. Au jour de l'expiration du présent bail, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, il sera établi un état des lieux qui comportera notamment le relevé des réparations, remises en état, de charges d'entretien, non effectué par le PRENEUR. Le montant sera dressé par l'architecte du BAILLEUR auquel les parties contractantes donnent mandat irrévocable. Ce montant sera réglé par le PRENEUR au BAILLEUR au jour de l'établissement dudit constat.

ARTICLE XI - TOLERANCE - MODIFICATION

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties relativement au présent bail, annulent et remplacent toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.
Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit ou bilatéral.
Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduit, soit de tolérance, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis, le respect et la complète application de toutes les clauses et condition du présent bail.

ARTICLE XII - CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause, un mois après la signification de ladite mise en demeure, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si, au mépris de cette clause, le PRENEUR refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint, en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris, qui après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du PRENEUR sans délai. En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible égale à la valeur d'un quart d'une annuité du loyer alors en vigueur, sera due au BAILLEUR.

SS
NTH BT

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

A défaut de paiement du loyer, accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d 'après le présent bail, quarante-huit heures après une simple lettre recommandée restée sans effet, les sommes dues seront automatiquement majorées de dix pour cent (10%) à titre d'indemnité forfaitaire, et ce indépendamment de tout frais de commandement, de recette et de droits proportionnels d'encaissement.
Toute somme exigible payée en retard vers d'autres par productrice d'un intérêt de 10% par an. En outre, en cas de procédure judiciaire quelconque, le PRENEUR devra dans la mesure de sa condamnation aux dépens, rembourser au BAILLEUR, en sus de tous les frais répétables, les honoraires de son Conseil. En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du PRENEUR, le montant total des loyers d'avance restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation sans préjudice et tous autres dus ou dommages et intérêts.

.ARTICLES XIII-
DISPOSITIONS DIVERSES - ELECTION DE DOMICILE

Il est formellement convenue que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux clauses et conditions énoncées dans le présent contrat, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme génératrices d'un droit quelconque, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

Pour l'exécution des présentes et de leur suite chacune des parties fait élection de domicile en son siège social respectif.

Fait à Paris, en trois exemplaires le 20 Septembre 2013

LE BAILLEUR
La Société Civile Immobilière
Ma
lu et approuvé

LE PRENEUR
Madame KAN épouse SAHOK Sopheavy
lu et approuvé

LA CAUTION
(engagement de caution solidaire en pièce annexée)
Monsieur SAHOK Bruno

Locataire :

Société WATANAC (SARL ayant siège à PARIS 4 Place Aurélie Nemours, RCS PARIS B 848 507 489) et

AVIS D'ÉCHÉANCE

Période : du 01 / 07 / 2025 au 31 / 07 / 2025 **Adresse de la location :** 185 avenue de Choisy75013 PARIS	
Loyer (hors charges)	1 150 €
Charges	170 €
Total à payer	1 320 €

Paiement exigible le : 01 / 07 / 2025

Cet avis est une demande de paiement.

Fait à Paris le 08/07/2025

PESTEL-DEBORD

COMMISSAIRE DE JUSTICE
COMMISSAIRE PRISEUR JUDICIAIRE

ETAT DESCRIPTIF ET ESTIMATIF EN VALEUR D'EXPLOITATION DES ACTIFS MOBILIERS DE LA PROCEDURE DE LIQUIDATION JUDICIAIRE :

WATANAC
Nom commercial MD NAIL
4 place Aurélie Nemours
75013 PARIS

Dossier n° J240172

Greffe n°P202401249

Paris, le 07/06/2024

Jugement du TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS du 12/04/2024

Juge commissaire : DUBOUREAU Olivier

Mandataire Judiciaire : S.A.S. BDR & ASSOCIES - Maître REY

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

PESTEL-DEBORD

COMMISSAIRE DE JUSTICE
COMMISSAIRE PRISEUR JUDICIAIRE

Liquidation Judiciaire
WATANAC
Nom commercial MD NAIL
4 place Aurélie Nemours
75013 PARIS

Dressé par la SELAS PESTEL-DEBORD

Commissaire-Priseur Judiciaire à la Résidence de PARIS
56, rue La Fayette 75009 PARIS
Tel : (33) 01 48 24 43 43
e-mail : contact@cpjudiciaire.com

Nommée à cette fonction par le jugement d'ouverture de la procédure rendu par le TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS

En date 12/04/2024

S.A.S. BDR & ASSOCIES - Maître REY, Mandataire Judiciaire
34, rue Sainte Anne - 75001 PARIS

NOTE PREALABLE

Dès réception de la mission d'inventaire un courrier invitant le dirigeant Monsieur SAHOK Bruno, à entrer en relation avec notre étude lui a été adressé.

Après quoi :

- [x] Le responsable a pris rendez-vous avec nous.
- [x] L'inventaire a été dressé le 07/06/2024
- [x] En sa présence
- [ ] Sans sa collaboration
- [ ] Le responsable a été invité à signer une feuille déclarative l'avisant de nous communiquer toutes informations ou dossiers utiles en sa possession notamment la liste des biens gagés, nantis ou placé sous sujétion douanière ainsi que celle des biens qu'il détient en dépôt, location ou crédit-bail, ou sous réserve de propriété ou, plus généralement, qui sont susceptibles d'être revendiqués par des tiers. Cette feuille est annexée à l'inventaire.
- [ ] Les objets et meubles appartenant à des tiers sont résumés en fin d'inventaire.
- [ ] Des notes complémentaires à la fin de l'inventaire exposent certaines précisions utiles.

PESTEL-DEBORD

COMMISSAIRE PRISEUR JUDICIAIRE

Dossier: J240172
Affaire: WATANAC
Nom commercial MD NAIL

ETAT RECAPITULATIF

1) **149 avenue de Choisy - 75013 PARIS** Explotation

1)	**149 avenue de Choisy - 75013 PARIS**	**500 €**
	I - MOBILIER et MATERIEL	500 €
	II - STOCK	0 €
2)	**185 avenue de Choisy - 75013 PARIS**	**500 €**
	I - MOBILIER et MATERIEL	500 €
	II - STOCK	0 €
3)	**14 rue du Trousseau - 75011 PARIS**	**1 000 €**
	I - MOBILIER et MATERIEL	1 000 €
	II - STOCK	0 €
	MONTANT DE LA PRESENTE ESTIMATION	**2 000 €**

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

		Explotation
	MOBILIER et MATERIEL **149 avenue de Choisy - 75013 PARIS** BOUTIQUE	
1	1 comptoir bas 5 fauteuils assise velours 3 chaises pivotantes tissu gris 2 tabourets mobiles 1 table basse 1 imprimante thermique 1 terminal bancaire INGENICO Move/5000 1 coffre de stérilisation UV 1 enceinte connectée HARMAN KARDON 1 machine à café NESPRESSO 1 bouilloire électrique 1 réfrigérateur LISTO 4 lampes de sechage UV 3 ponceuses à ongle 3 suspensions 2 appliques 1 bras de lumière 2 caméras de vidésurveillance	500
	TOTAL MOBILIER et MATERIEL	500

		Explotation
	STOCK **149 avenue de Choisy - 75013 PARIS** BOUTIQUE	
2	Stock résiduel de vernis à ongle semi-permanent et classiques entamés	mémoire
	TOTAL STOCK	mémoire

		Explotation
	MOBILIER et MATERIEL **185 avenue de Choisy - 75013 PARIS** BOUTIQUE	
3	1 comptoir bas mélaminé 4 armoire basses assorties 1 étagère 4 plateaux 6 fauteuils velours pastel 1 tabouret pivotant 1 coffre de stérilisation UV 1 réfrigérateur LISTO 1 imprimante CANON 1 four micro-ondes 1 bouilloire électrique 1 lave-main inox 1 ponceuse à ongle 2 lampes de séchage UV 1 convecteur d'appoint 1 terminal bancaire INGENICO Move/5000	500
	TOTAL MOBILIER et MATERIEL	500

		Explotation
	STOCK **185 avenue de Choisy - 75013 PARIS** BOUTIQUE	
4	Stock résiduel de vernis à ongle semi-permanent et classiques entamés	mémoire
	TOTAL STOCK	mémoire

		Explotation
	MOBILIER et MATERIEL **14 rue du Trousseau - 75011 PARIS** BOUTIQUE	
5	1 comptoir bois mélaminé blanc 3 chaises PVC blanc 3 fauteuils velours 3 fauteuils tissu 2 tabourets pivotants 1 banquette 2 places tissu moutarde 1 réfrigérateur LISTO 1 imprimante thermique 1 terminal bancaire INGENICO Move/5000 1 four micro-ondes SCHNEIDER 1 lave-linge SAMSUNG 1 desserte métallique 1 coffre de stérilisation UV 5 lampes de séchage UV 1 ponceuse à ongle 4 suspensions 3 armoires mélaminé blanc	1 000
	TOTAL MOBILIER et MATERIEL	1 000

		Explotation
	STOCK **14 rue du Trousseau - 75011 PARIS** BOUTIQUE	
6	Stock résiduel de vernis à ongle semi-permanent et classiques entamés	mémoire
	TOTAL STOCK	mémoire

NOTA BENE :

Le maintien de la fourniture électrique dest indispensable pour l'accès au locaux.

		Explotation
	TOTAL GENERAL	2 000

VINCENT PESTEL-DEBORD
Commissaire-priseur
56, rue La Fayette
75009 PARIS