

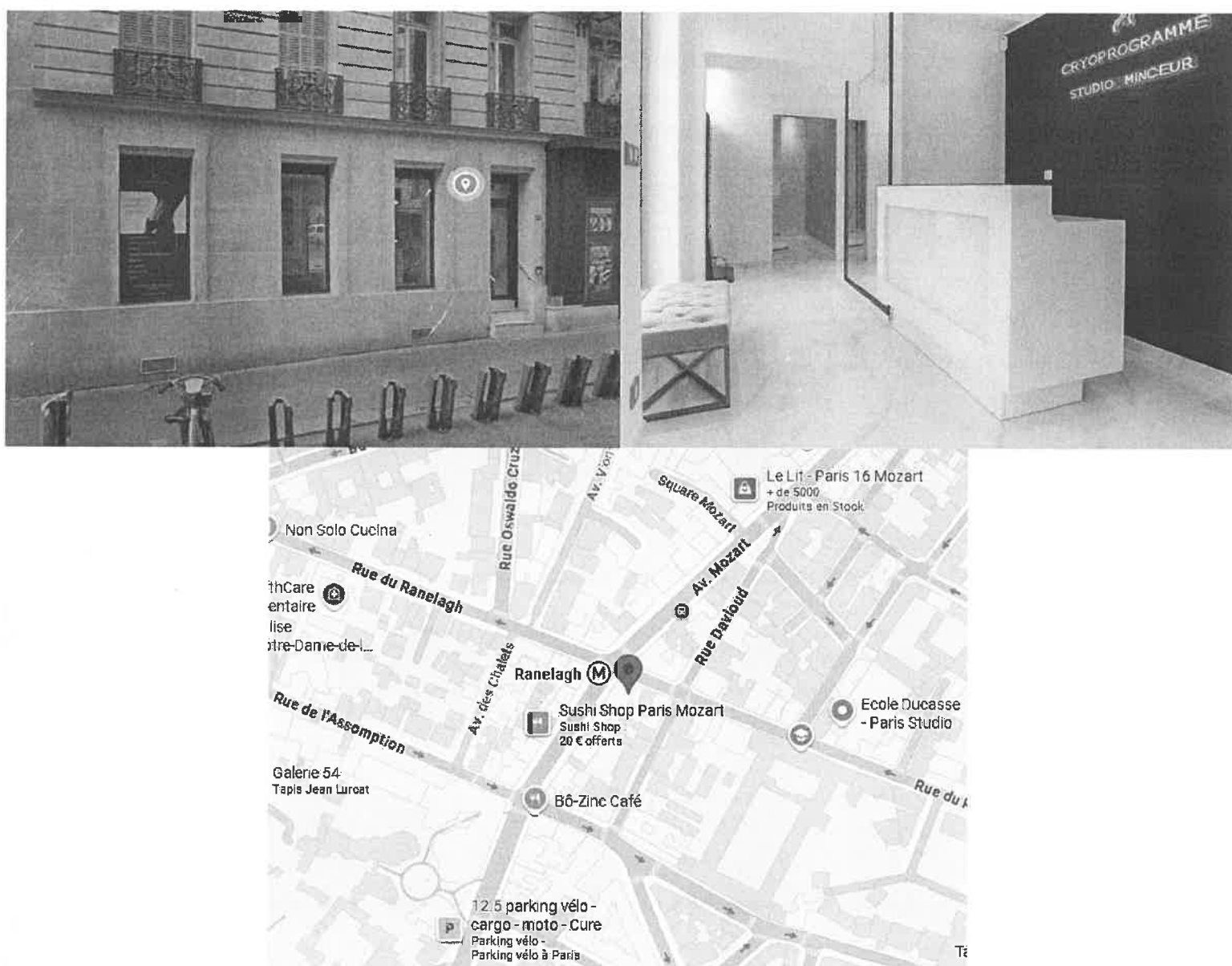
CAHIER DES CHARGES CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 02/09/2025, le Tribunal des Activités Economiques de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la **SAS CRYOPROGRAMME - 69 AVENUE BOSQUET - 75007 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 CRYOPROGRAMME
Sis 39 avenue Mozart / 91 rue du Ranelagh - 75116 PARIS
Activité exercée : Centre de beauté – Cryolipolyse et cryothérapie



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 39 avenue Mozart / 91 rue du Ranelagh - 75116 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

■ **Description du lieu d'exploitation :** Une boutique d'une centaine de mètres carrés donnant sur la rue du Ranelagh, composée de quatre pièces dégagement, sanitaire, porte sur cour, trois petites vitrines et une porte sur la rue du Ranelagh et les 35/1002 des parties communes générales.

■ **Destination :** Soins d'esthétique, conseils en beauté et soins du visage et du corps. Centre d'amaigrissement. Vente de produits liés à l'activité. Toute activité immobilière liée à l'activité et au fonds de commerce exploité. Exploitation de franchise de la marque.

■ **Durée :** 01/04/2021 au 31/03/2030

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

■ **Loyer annuel :** 51 544.56 € HT sous toutes réserves selon décompte ci-annexé. Loyer payable mensuellement et d'avance.

■ **Révision :** Annuelle, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail en fonction de l'indice trimestriel INSEE des loyers commerciaux.

■ **Charges :** Provision mensuelle pour charges de 150 €, sous toutes réserves selon relevé ci-annexé.

Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 63 653 € sous toutes réserves.

■ **Dépôt de garantie :** 4 295.38 € HT correspondant à un mois de loyer, sous toutes réserves.

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

■ **Clauses particulières : Cession.** Le cessionnaire devra fournir la caution personnelle d'une ou deux personnes physiques solvables, préalablement à son entrée dans les lieux.

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 n'employait aucun salarié à la date de la liquidation judiciaire.

□ Avertissements :

Objet et usage du présent document

Le présent dossier de présentation a été établi à partir des éléments en possession du Liquidateur Judiciaire, afin de permettre aux éventuels candidats repreneurs de préparer les offres de reprise qu'ils pourront formuler.

Il ne peut être utilisé à d'autre fin que la préparation et la présentation d'un projet de reprise, ni communiqué à quelque tiers que ce soit sans autorisation préalable du mandataire judiciaire.

La communication du présent document implique l'engagement du destinataire à tenir en permanence confidentiel l'ensemble des informations qu'il contient, ainsi que toutes autres données ou documents de quelque nature que ce soit qui lui ont été ou lui seraient communiqués ultérieurement.

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 ».

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) 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 : vendredi 31 octobre 2025 à 12h00.

Les offres devront être adressées et reçues en l'Etude au 34 rue Sainte-Anne – 75001 PARIS (code porte cochère : 7491).

Toute offre déposée ou reçue après ce délai sera considérée comme étant 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 :

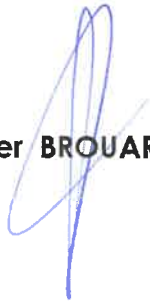
- **Consignation de la totalité du prix offert ;**
- **Présentation d'un certificat d'assurance des locaux ;**
- **Consignation du dépôt de garantie entre les mains du Mandataire Judiciaire ;**

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 09/10/2025


Xavier BROUARD

Annexes :

- (1) Bail commercial a effet du 01/04/2021.**
- (2) Décompte des sommes dues en date du 10/12/2024.**

DÉCLARATION D'INDÉPENDANCE ET DE SINCÉRITÉ DU PRIX

Je soussigné

Agissant en qualité de

Déclare que le prix de cession figurant dans l'offre déposée sous ma responsabilité est sincère et véritable, qu'aucune somme complémentaire n'a été ou ne sera versée à quiconque, à l'insu du Tribunal et du juge-commissaire de la procédure, sous quelque forme que ce soit, pour quelque motif que ce soit et avoir pris connaissance des dispositions de l'article 1837 du Code Général des Impôts.

Précise que cette déclaration ne vise pas les éventuelles commissions d'agence immobilière, pas plus que les remboursements des dépôts de garantie, ou les frais, droits et honoraires d'acte liés aux opérations de cession, le prix offert étant stipulé net vendeur.

Déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des clauses et conditions du cahier des charges communiqué par le liquidateur judiciaire, et les accepte sans réserve.

Déclare avoir connaissance tant de l'état des actifs et des locaux au regard de la réglementation applicable en cours que de la situation locative et m'engage expressément à en faire mon affaire personnelle, notamment à quant à un éventuel renouvellement du contrat de bail.

Déclare que le montant des honoraires de toute nature relatifs à cette offre d'acquisition des actifs de SAS CRYOPROGRAMME, des commissions d'agence et/ou d'apporteurs d'affaires s'élève à la somme de

..... Euros et que leurs bénéficiaires sont :

.....

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

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

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

Et formuler mon offre en conformité avec ses dispositions.

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

Fait à
Le
Signature

Questionnaire de provenance des fonds
Personne morale

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

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

2 – Identification de la personne morale

Dénomination sociale :

Forme juridique :

Capital social :

Adresse du siège social statutaire :

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

Adresse des établissements secondaires :

Nationalité de la personne morale :

Objet social de la personne morale :

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

IDENTIFICATION DES ASSOCIES ET DU REPRESENTANT LEGAL

3 – Les associés de la personne morale

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

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

...

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

5 – Nature de l'opération :

6 – Objet de l'opération :

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

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

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

13 – Origine des capitaux pour l'opération

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

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

Date :

Nom et prénom :

Qualité :

Dirigeant de la société

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

Signature :

**Questionnaire de provenance des fonds
Personne physique**

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE

1 – Rôle de la personne dans l'opération :

2 – Identification de la personne

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

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

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

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

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

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

9 – Nature de l'opération :

10 – Objet de l'opération :

11 – Dans quel but faites-vous cette opération ?

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

12 – Origine des capitaux pour l'opération ?

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

Date :

Nom et prénom :

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

Signature :

BAIL COMMERCIAL

Soumis au statut des baux commerciaux (articles L. 145-1 et suivants du code de commerce)

MANDATAIRE

Avec le concours de :

M. L.

RUE

- 750

Tél. :

Fax :

Mail :

Inscrite au RCS sous la référence RCS

Paris

- code NAF : 703A

gestion - location - vente

Carte professionnelle : **PREFECTURE DE POLICE DE PARIS**

Garantie financière : **FNAIM**

Montant garantie Transaction :

Montant garantie Gestion :

Entre les soussignés :

SCI au capital social de
Inscrite au RCS sous le numéro
Denis

le BAILLEUR d'une part

domiciliée rue
RCS Nanterre, code NAF : 6820A, représentée par M. Mme I

Le BAILLEUR est représenté par (), dont les coordonnées sont rappelées ci-avant dans l'entête MANDATAIRE

et le PRENEUR d'autre part

CRYOPROGRAMME, SAS au capital social de 20000 €, domiciliée 69 avenue Bosquet, 75007 PARIS, Inscrite au RCS sous le numéro 888402021 RCS Paris, Numéro TVA intracommunautaire : FR28888402021, code NAF : 9602B, représentée par Mme **RAOULT Céline**, présidente, née le au demeurant

Il a été convenu et arrêté 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 en l'état, dont il est propriétaire, tels que lesdits locaux existent et se comportent, sans aucune exception ni réserve, le PRENEUR déclarant les bien connaître pour les avoir visités préalablement à la signature des présentes ainsi qu'en atteste l'état des lieux annexé aux présentes et n'en pas vouloir une plus ample désignation. En toute hypothèse, le BAILLEUR est tenu de délivrer une chose conforme à sa destination et à la garantie des vices cachés (article 1603 et 1641 du code civil).

DÉSIGNATION DES LOCAUX

Affectation : **Local commercial seul**

Copropriété : **Lot de copropriété.**

Adresse : **39 avenue Mozart, et 91 rue du Ranelagh, 75116 PARIS**

Désignation : **Lot n°26: une boutique donnant sur la rue du Ranelagh composée de quatre pièces dégagement, sanitaire, porte sur cour, trois petites vitrines et une porte sur la rue du Ranelagh et Les 35/1002 des parties communes générales.**

Dépendances :

DESTINATION DES LOCAUX

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

Boutique

Activité autorisée:

Soins d'esthétique, conseils en beauté et soins du visage et du corps. Centre d'amaigrissement. Vente de produits liés à l'activité. Toute activité immobilière liée à l'activité et au fonds de commerce exploité. exploitation de franchise de la marque

DURÉE

Le présent bail commercial est consenti pour une durée de **9** années entières et consécutives (soit une durée minimale de 9 ans).

Date d'effet

1 avril 2021

La date d'effet et la date d'échéance du présent bail étant indiquées ci-contre :



Date d'échéance du bail

31 mars 2030

RÉSILIATION - CONGÉ

- PAR LE PRENEUR (art. L. 145-4 du code de commerce) :

Le PRENEUR :

☒ a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, et au moins six mois à l'avance ;

☐ renonce à sa faculté de donner congé avant l'expiration de la **1^{ère}** période triennale du présent bail (ATTENTION, la renonciation n'est possible que pour les baux conclus pour une durée supérieure à 9 ans, les baux de locaux construits en vue d'une seule utilisation, les baux à usage exclusif de bureaux et ceux de locaux de stockage (art. 231 ter du CGI)).

Toutefois, Le PRENEUR ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié, ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité, ainsi que ses ayants-droits en cas de décès du preneur, pourront donner congé à tout moment, en agissant par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception, au moins six mois à l'avance.

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

- PAR LE BAILLEUR : le BAILLEUR peut donner congé ou refuser le renouvellement du bail par acte extrajudiciaire :
 - à l'expiration de chaque période triennale et au moins six mois à l'avance, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du code de commerce afin de construire, reconstruire, surélever l'immeuble existant ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ;
 - à l'expiration de chaque période triennale et au moins six mois à l'avance, pour la partie des locaux destinés à l'habitation et non affectés à cet usage, et dans les conditions édictées par l'article L.145-23-1 du code de commerce, étant précisé qu'en cas de reprise et que dans le cas de reprise partielle, le loyer du bail est diminué pour tenir compte des surfaces retranchées sans que cette reprise puisse en elle-même constituer une modification notable des éléments de la valeur locative mentionnée à l'article L.145-33 du code du commerce.
 - à tout moment du bail initial ou renouvelé avec un préavis d'un an, pour réaliser des travaux s'il offre de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble permettant la continuation de l'activité antérieure du locataire conformément à l'article L.145-6 du code du commerce.

Lorsque le congé est délivré par lettre recommandée avec accusé de réception, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre.

LOYER

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

Quarante-cinq mille euros H.T.

45 000,00 € H.T.

Ce loyer ne sera augmenté d'aucune taxe.

Il sera payable **d'avance** tous les **1** mois.

Le premier versement de loyer sera effectué le **1 juin 2021**.

Il s'élèvera à :

Trois mille sept cent cinquante euros H.T.

3 750,00 € H.T.

Les paiements devront être effectués au domicile du BAILLEUR ou à tout autre endroit que le BAILLEUR indiquera au PRENEUR.

En cas de retard dans le paiement des loyers, et un mois après un commandement resté sans effet, les impayés emporteront de plein droit intérêt au taux indiqué ci-après au chapitre "CLAUDE PÉNALE - CLAUDE RÉOLUTOIRE".

DÉPÔT DE GARANTIE

Les parties conviennent que le montant du dépôt de garantie est égal au maximum à 2 termes de loyers. Lorsque le loyer est payable d'avance, le loyer payé d'avance constitue un terme à prendre en compte pour déterminer le montant du dépôt de garantie.

Le PRENEUR verse ce jour, tant à titre de garantie que pour les réparations locatives éventuelles, la somme de :

Trois mille sept cent cinquante euros H.T.

3 750,00 € H.T.

Cette somme représente : **1 mois de loyer.**

Cette somme ne constitue pas un loyer d'avance et le PRENEUR ne pourra en aucun cas prétendre l'imputer sur les derniers termes de loyer.

Elle est non productive d'intérêt.

Elle sera restituée au PRENEUR en fin de contrat, déduction faite des sommes qui pourraient être dues pour quelque cause que ce soit. En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

IMPÔTS - TAXES - CHARGES

Le PRENEUR, indépendamment du loyer et de la taxe qui s'applique (cf. chapitre IV « loyer ») et conformément à l'article R.145-35 du code de commerce, devra s'acquitter des charges locatives, taxes et redevances et frais de travaux suivants :

- sa quote-part des frais d'entretien, services, charges locatives de l'immeuble ;
- la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement (*le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au PRENEUR correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée*) ;
- les dépenses pour travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ;
- les grosses réparations entendues à l'article 606 du code civil si celles-ci résultent de sa faute.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée.

Le PRENEUR devra justifier de leurs paiements en cours de bail et notamment à l'échéance du bail ou avant tout déménagement.

Le BAILLEUR conserve à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du code civil ;
- les impôts, taxes et redevances, notamment la contribution économique territoriale dont le redevable légal est le BAILLEUR ou le propriétaire du local ou de l'immeuble (autres que la taxe foncière et ses taxes additionnelles) ;
- les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
- dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, le BAILLEUR adresse ci-après ou annexe aux présentes un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés aux locaux :

Inventaire précis des charges et répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR :

à la charge du BAILLEUR :

Grosses réparations prévus à l'article 606 du code civil. Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. impôts taxes et redevances dont le propriétaire est le redevable légal. Les frais de gestion des loyers. Les travaux liés à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires dans un ensemble immobilier. La prime d'assurance de l'immeuble. Les travaux de ravalement des façades.

à la charge du PRENEUR :

Charges du local (lot n°26) Les dépenses courantes d'eau, de gaz et d'électricité du local. Les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou à un service dont bénéficie le locataire, taxes additionnelles à la taxe foncière, voirie, enlèvement des ordures ménagères. la taxe sur les bureaux les locaux de stockage et les surfaces de stationnement. Les travaux d'entretien et de réparation du local hors réparations de l'article 606 du code civil. Les travaux de mise en conformité du local hors réparations de l'article 606 du code civil

Charges communes générales: de l'immeuble.

Impôts taxes, et redevances liées à l'usage de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe foncière,

Les dépenses de personnel (concièrge ou employés d'immeuble) correspondant à la rémunération et aux charges sociales et fiscales

Le nettoyage et l'éclairage des parties communes, les frais d'enlèvement des ordures, les dépenses afférentes aux fournitures destinées à l'entretien courant.

Les frais de consommation d'eau

Les travaux d'entretien des parties communes hors réparations de l'article 606 du code civil, notamment le remplacement des canalisations d'alimentation et d'évacuation, le remplacement des fenêtres, volets et des portes, la réfection des planchers, des cloisons, des carrelages et des installations sanitaires, l'entretien et la réfection partielle de la toiture et des cheminées les travaux de mise en conformité hors réparations de l'article 606 du code civil.

Le cas échéant, dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le BAILLEUR précise ci-après ou annexe aux présentes la répartition des charges et/ou du coût des travaux entre les différents locataires dudit ensemble :

Charges communes générales: Lot n°26: 35/1002emes des charges communes générales.

Les impôts, taxes, charges et redevances à la charge du PRENEUR donnent lieu au versement d'une provision aux mêmes échéances que le paiement du loyer (cf. chapitre IV-LOYER).

Les sommes trop perçues par le BAILLEUR seront restituées au PRENEUR lors du départ des lieux loués, après apurement de son compte au prorata temporis de son occupation.

Chaque année, la provision est réajustée en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente.

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

Mille huit cents euros H.T.

1 800,00 € H.T.

RÉVISION DU LOYER

La révision de la partie fixe du loyer s'effectuera sur la valeur hors taxe et hors charges du loyer selon la périodicité prévue ci-après :

A) **MODE DE RÉVISION DU LOYER** (art. L.145-37 du code de commerce) :

soit RÉVISION TRIENNALE

Ne s'applique que sur demande de l'une des parties (art. L.145-38 du code de commerce)

Les Parties conviennent de réviser le loyer tous les 3 ans.

Cette révision prendra effet à compter de la date de la demande par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec AR, de l'une ou l'autre partie.

Par dérogation aux dispositions de l'article L.145-33, et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10% de la valeur locative, la majoration ou la diminution du loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux 1er et 2ème alinéas de l'article L.112-2 du code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer. Dans le cas où cette preuve est rapportée, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

soit RÉVISION ANNUELLE AVEC CLAUSE D'ÉCHELLE MOBILE

La révision s'applique automatiquement et sans formalité (art. L.145-39 du code de commerce)

Les Parties conviennent d'indexer le loyer tous les ans.

Cette indexation s'effectuera à la date anniversaire de prise d'effet du bail automatiquement et sans aucune formalité. Elle s'appliquera selon l'évolution en plus ou en moins de l'indice trimestriel choisi. L'indice de révision sera l'indice du même trimestre de chaque année suivante.

La variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Les parties conviennent de choisir la **RÉVISION ANNUELLE**.

B) **CHOIX DE L'INDICE** :

Les Parties conviennent de choisir l'un des indices suivant :

☒ I.L.C. (indice trimestriel des loyers commerciaux).

☐ I.L.A.T. (indice trimestriel des loyers des activités tertiaires).

☐ I.C.C. (indice trimestriel du coût de la construction).

En raison du délai intervenant dans les publications de l'I.N.S.E.E., les Parties conviennent de retenir comme indice de référence l'avant-dernier indice trimestriel publié à la signature des présentes, soit :



Indice de référence

3^{ème} trimestre 2020
Valeur : 115,70

En cas de disparition de cet indice, les Parties conviennent dès à présent d'adopter l'indice de remplacement ou, à défaut, un indice similaire déterminé, soit par accord entre elles, soit par expert.

CONDITIONS GÉNÉRALES

A) LE BAILLEUR EST TENU DES OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES :

DÉLIVRER au PRENEUR à la date de prise d'effet du bail des locaux propres à leur destination contractuelle prévue au chapitre "DESTINATION DES LOCAUX" des présentes.

COMMUNIQUER au PRENEUR :

- un état récapitulatif annuel des charges, impôts, taxes et redevances au plus tard le 30 septembre de l'année qui suit 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.
- à la demande du PRENEUR, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.
- le cas échéant, lors de la conclusion des présentes et à chaque échéance triennale, un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois ans, ainsi qu'un budget prévisionnel.
- le cas échéant, un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes et leur coût.

INFORMER le PRENEUR de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

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

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

METTRE à la disposition des occupants (des employeurs, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail) lorsque le permis de construire de l'immeuble a été délivré avant le 01.07.1997, le dossier amiante partie privative (article R.1334-29-5-I du code de la santé publique).

La fiche récapitulative du dossier technique amiante est communiquée par le propriétaire dans le délai d'un mois après sa constitution ou sa mise à jour aux occupants de l'immeuble et le cas échéant aux employeurs.

REMETTRE au PRENEUR :

- le diagnostic d'accessibilité aux handicapés (cf. article R. 111-19-9 du code de la construction et de l'habitation) ;
- le cas échéant, l'État des Risques Naturels et Technologiques (cf. article L. 125-5 du code de l'environnement) ;
- le diagnostic de performance énergétique (article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation) daté de moins de 10 ans ;
- le cas échéant, l'annexe environnementale pour les locaux de plus de 2000 m² à usage de bureaux ou de commerces (article L. 125-9 du code de l'environnement).

B) LE PRENEUR EST TENU DES OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES :

JOUISSANCE : prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, et tels qu'ils résultent de l'état des lieux contradictoire ou par huissier et joint en annexe au présent bail.

Ne pas occuper d'autre partie d'immeuble que les lieux loués.

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

Ne pas introduire dans les locaux de matières dangereuses (produit explosif ou particulièrement inflammable...).

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

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

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

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

Respecter le règlement de copropriété.

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

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

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

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

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

ASSURANCES : s'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de PRENEUR, responsabilité civile, incendie, vol, explosion, dégât des eaux, catastrophes naturelles, émeutes, actes de terrorisme... et justifier à première réquisition du BAILLEUR ; être à jour du paiement des primes y afférentes sous peine de résiliation du bail. La police souscrite devra l'être pour la valeur de la reconstruction à neuf du bien loué.

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

Les parties conviennent ce qui suit : sauf responsabilité juridiquement établie de l'une ou l'autre partie dans le sinistre survenu, toutes indemnités dues au PRENEUR pour la valeur de la reconstruction à neuf des biens, par toute compagnie d'assurance seront affectées aux deux parties au prorata des valeurs ci-dessous contradictoirement établies.

AU BAILLEUR : en fonction de la valeur des locaux en leur état constaté à la date de leur mise à disposition par le BAILLEUR au PRENEUR, valeur éventuellement augmentée en fonction des travaux effectués par le BAILLEUR au profit du PRENEUR en cours de bail dans les locaux considérés.

AU PRENEUR : en fonction de la valeur des aménagements, installations et équipements réalisés par lui et à ses frais dans les lieux loués en cours de bail.

Les diverses polices souscrites par les deux parties pour les biens loués comporteront des clauses réciproques de renonciation à recours l'une à l'encontre de l'autre.

C) LE PRENEUR ET LE BAILLEUR SONT TENUS DES OBLIGATIONS RÉCIPROQUES SUIVANTES :

TRAVAUX RENDUS OBLIGATOIRES : Si, pendant la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements, des travaux imposés par l'administration ou une nouvelle réglementation pour maintenir constamment l'immeuble loué conforme à sa destination contractuelle sont à réaliser, les parties conviennent d'ores et déjà de se rapprocher pour déterminer la charge du coût de ces travaux.

RESTITUTION DU BIEN LOUÉ EN FIN DE BAIL : les parties conviennent d'ores et déjà qu'en fin de bail (sauf congé donné en application des articles L. 313-4 et L. 313-4-2 du code de l'urbanisme), et pour quelque cause que ce soit :

☒ tous travaux et aménagements réalisés en cours de bail, y compris par le PRENEUR, restent la propriété du BAILLEUR, sans aucun dédommagement au PRENEUR, et le BAILLEUR s'interdit de réclamer la remise en leur état initial des biens loués ;

☐ le BAILLEUR s'interdit de réclamer la remise en leur état initial des biens loués : il se réserve la possibilité de conserver tout ou partie des aménagements et améliorations réalisées par le PRENEUR en cours de bail, moyennant dédommagement ;

☐ le BAILLEUR renonce d'ores et déjà à conserver les aménagements et équipements mis en place par le PRENEUR, celui-ci s'engageant à remettre les locaux en leur état initial, à ses frais.

DROIT DE PRÉFÉRENCE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DU LOCAL : Si le BAILLEUR souhaite vendre les locaux sur lesquels porte le présent bail, il doit aviser le PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre de son projet de vente.

La notification devra, sous peine de NULLITÉ, reproduire notamment l'article L. 145-46-1 du code de commerce et mentionner le prix de vente.

D) UN ÉTAT DES LIEUX DOIT ÊTRE ÉTABLI PAR LES PARTIES (Art. L.145-40-1 du code de commerce):

Lors de la prise de possession des locaux par le PRENEUR et lors de leur restitution, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux ; l'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement et contradictoirement, il est établi par huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les parties.

Le BAILLEUR qui n'a pas fait toutes les diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut se prévaloir de la présomption de l'article 1731 du code civil.

CLAUDE(S) PARTICULIÈRE(S)

Les activités autorisées au jour de la signature des présentes ne peuvent en aucun cas générer des nuisances notamment sonores ou olfactives aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins.

SOUS LOCATION

Sauf accord exprès du bailleur, toute sous-location totale ou partielle est interdite .

En cas de sous-location autorisée par le bailleur, ce dernier est appelé à concourir à l'acte

CESSION

Le preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et en totalité. A cet effet, il sera tenu d'appeler le Bailleur à concourir à l'acte de cession ou d'apport.

Aucune cession ou accord ne pourra intervenir moins d'un mois après une notification préalable adressée par le Preneur au Bailleur l'invitant à concourir à la cession projetée, comportant copie du projet de cession précisant les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû par le Preneur des sommes restées impayées au titre du présent Bail, sous réserves des dispositions légales applicables en cas de procédure collective du Preneur.



En outre, le Preneur restera solidairement garant avec son cessionnaire et tout cessionnaire successif, pour une durée d'une année, à compter de la date de la cession ou de l'apport du droit au Bail, du paiement des loyers et charges échus ou à échoir, et à l'exécution des conditions du présent Bail.

En cas de cession à une personne morale ou physique, ou d'apport du fonds de commerce à une personne morale ou physique, le cessionnaire ou le bénéficiaire de l'apport devra fournir la caution personnelle d'une ou deux personnes physiques solvables, préalablement à son entrée dans les lieux, afin de garantir l'obligation ci-dessus rappelée. Cet engagement de cautionnement devra être valable par dérogation à l'article 1740 du code civil jusqu'à l'extinction des obligations du locataire sans pouvoir dépasser la durée du bail renouvelé une fois pour la même durée.

Conformément à l'article L 145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux devra être établi entre le cédant, le Bailleur et le cessionnaire. Cet état des lieux sera dressé contradictoirement et à l'amiable ou, à défaut, par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés entre le Bailleur, le cédant et le cessionnaire.

Enfin, si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L 214-1 à L 214-3 et R 214-1 à R 214-16 du code de l'urbanisme, le Preneur devra justifier au Bailleur :

de ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A 214-1 du code de l'urbanisme ;

de ce que la commune n'a pas préempté dans le délai de 2 mois qui lui était ouvert.

Dans tous les cas, le Preneur devra remettre au Bailleur, dans les 15 jours de sa signature, une expédition ou un original de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'apport.

TRAVAUX EXCUTES PAR LE LOCATAIRE:

Le bailleur autorise le preneur à réaliser les travaux permettant l'exercice de l'activité de soins d'esthétique conseils en beauté sons du visage et du corps, traitement amincissant conformément au descriptif annexé au contrat

Tous les travaux réalisés par le locataire, portant sur les parties communes de l'immeuble ou modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble devront être autorisés par la copropriété. Les frais relatif à la tenue de l'assemblée des copropriétaires portant sur l'autorisation de travaux réalisés par le locataire seront pris en charge par ce dernier.

Le locataire sera dispensé du paiement du loyer et des charges pendant une période qui commencera à courir le 1er avril 2021 pour se terminer le 31 Mai 2021. Le locataire s'oblige à fournir au bailleur toutes pièces (factures photos) justifiant l'exécution des travaux.

CLAUSE PÉNALE - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

En cas de retard dans le paiement du loyer ou de toute autre somme, et à titre de clause pénale, les sommes impayées emporteront de plein droit intérêt au taux de **10,00 %** par mois.

Les parties conviennent expressément que :

- en cas de manquement par le PRENEUR à l'une quelconque de ses obligations contractuelles, qui sont toutes de rigueur,
- en cas de violation des dispositions imposées au PRENEUR par les textes légaux et réglementaires, dont les articles L.145-1 et suivants du code de commerce,

le bail sera résilié de plein droit un mois après mise en demeure d'exécuter délivrée par exploit d'huissier restée sans effet : les conditions d'acquisition de la clause résolutoire seront constatées judiciairement et l'expulsion du PRENEUR devenu occupant sans droit ni titre, ordonnée par le juge.

Les frais d'acte engagés par le BAILLEUR pour le recouvrement des sommes qui lui sont dues incombent au PRENEUR, conformément à l'article L111-8 du code des procédures civiles d'exécution. Tous les autres frais de commandement, procédure et contentieux pourront être mis à la charge du PRENEUR par décision de justice, conformément à l'article 700 du code de procédure civile.

FRAIS - ENREGISTREMENT

Les frais, droits, honoraires des présentes et de leur suite seront payés comme suit :

- par le PRENEUR à hauteur de **73%**;
- par le BAILLEUR à hauteur de **27%**.

Si les parties conviennent de procéder à l'enregistrement des présentes tous pouvoirs sont donnés à la partie indiquée ci-contre qui s'oblige à enregistrer le bail à ses frais et dans le délai d'un mois à compter de ce jour.



Le bailleur, son mandataire ou le preneur

Le preneur

Si l'état des lieux est établi par huissier à défaut d'accord amiable, les honoraires sont partagés par moitié entre les parties.

HONORAIRES DU MANDATAIRE

Le PRENEUR s'engage à payer au mandataire les honoraires prévus au mandat et détaillés ci-après :

Frais d'état des lieux :	Quatre cent huit euros	408,00 €
Frais de transaction :	Dix mille quatre cent quatre-vingt-sept euros	10 487,00 €
Frais de rédaction:	Trois cent vingt-huit euros	328,00 €

ÉLECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties élisent domicile : le PRENEUR dans les lieux loués et le BAILLEUR à son domicile indiqué en première page. Elles attribuent compétence exclusive aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

PIÈCES ANNEXES

Cochez les cases correspondantes aux éléments remis :

- ☐ Pièces justificatives d'immatriculation au R.C.S. et/ou au R.M. ;
- ☒ Diagnostic des conditions d'accessibilité des handicapés ;
- ☒ Diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
- ☒ État des lieux (contradictoire ou par huissier) ;

Le cas échéant :

- ☒ État des risques naturels et technologiques ;
- ☒ Copie des extraits nécessaires du règlement de copropriété ;
- ☐ Annexe environnementale ;
- ☒ Fiche récapitulative du dossier technique amiante.
- ☒ Règlement de l'immeuble et modificatifs de règlement de copropriété
- ☒ Etat récapitulatif des travaux réalisés par la copropriété au cours des 3 dernières années et des travaux que la copropriété envisage de réaliser entre le 6/3/20 et le 5/3/23
- ☒ Cautionnement : nom de la caution: madame RAOULT Celine
- ☒ Plan du local
- ☒ Photo des travaux de façade réalisés par le locataire
- ☒ Descriptif des travaux réalisés par le locataire

INFORMATIQUE ET LIBERTÉS - DONNÉES PERSONNELLES

Les données à caractère personnel, recueillies pour les présentes, peuvent faire l'objet d'un traitement informatisé, par le MANDATAIRE (responsable de traitement), ses collaborateurs et/ou membres d'un réseau professionnel auquel il appartient. L'exigence de fourniture de ces données à caractère personnel est nécessaire à la bonne exécution du présent contrat. Si le responsable de traitement utilise les données à d'autres finalités que celles évoquées ci-dessus, il fournira une notice distincte d'information aux personnes concernées. Les données à caractère personnel sont conservées pour une durée n'excédant pas celle nécessaire au regard des finalités pour lesquelles elles sont collectées et dans la limite des délais de prescription légale.

Conformément à la loi du 06.01.78, les Parties disposent, auprès du MANDATAIRE, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, de portabilité et d'opposition au traitement des données. En cas de difficulté, les Parties peuvent introduire une réclamation auprès de la CNIL directement depuis le site <https://www.cnil.fr>.

Aux termes de l'article L.223-2 du code de la consommation, les Parties disposent d'un droit d'opposition au démarchage téléphonique en inscrivant leur numéro sur la liste bloctel : www.bloctel.gouv.fr

SIGNATURE

RAYÉS NULS

..... mots
..... lignes
Paraphes :

Fait et signé à

le

en originaux dont un pour l'enregistrement et un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE

Signature précédée de la mention manuscrite
"lu et approuvé"

lu et approuvé

SCI

Tél.

SIREN RCS NANTERRE

LE(S) PRENEUR(S)

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

lu et approuvé

Burgade 4 : SERVICE DÉPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
PARIS STIMACIMONT

Le : Dossier : référence : A 0
Barègement : 15 € enames : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros

39 av Mozart Décompte CRYPPROGRAMME

DATE	Locataire	Débit	Échéance	Règlement
10,06,2021	CRYPPROGRAMME	-3 750,00 €	Loyer principal 06-21	
10,06,2021	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 06-21	
11,02,2021	CRYPPROGRAMME			3 900,00 €
10,07,2021	CRYPPROGRAMME	-3 750,00 €	Loyer principal 07-21	
10,07,2021	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 07-21	
22,07,2021	CRYPPROGRAMME			3 900,00 €
10,08,2021	CRYPPROGRAMME	-3 750,00 €	Loyer principal 08-21	
10,08,2021	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 08-21	
16,08,2021	CRYPPROGRAMME			3 900,00 €
10,09,2021	CRYPPROGRAMME	-3 750,00 €	Loyer principal 09-21	
10,09,2021	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 09-21	
09,09,2021	CRYPPROGRAMME			3 900,00 €
10,10,2021	CRYPPROGRAMME	-3 750,00 €	Loyer principal 10-21	
10,10,2021	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 10-21	
12,10,2021	CRYPPROGRAMME			3 900,00 €
10,11,2021	CRYPPROGRAMME	-3 750,00 €	Loyer principal 11-21	
10,11,2021	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 11-21	
22,11,2021	CRYPPROGRAMME			3 900,00 €
10,12,2021	CRYPPROGRAMME	-3 750,00 €	Loyer principal 12-21	
10,12,2021	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 12-21	
10,12,2021	CRYPPROGRAMME	-948,00 €	Rembt Prorata Taxe Foncière 2021	
14,12,2021	CRYPPROGRAMME			4 848,00 €
10,01,2022	CRYPPROGRAMME	-3 750,00 €	Loyer principal 01-22	
10,01,2022	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 01-22	
27,01,2022	CRYPPROGRAMME			3 900,00 €
10,02,2022	CRYPPROGRAMME	-3 750,00 €	Loyer principal 02-22	
10,02,2022	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 02-22	
02,03,2022	CRYPPROGRAMME			3 900,00 €
10,03,2022	CRYPPROGRAMME	-3 750,00 €	Loyer principal 03-22	
10,03,2022	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 03-22	
30,03,2022	CRYPPROGRAMME			3 900,00 €
10,04,2022	CRYPPROGRAMME	-3 840,68 €	Loyer principal 04-22	
10,04,2022	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 04-22	
05,05,2022	CRYPPROGRAMME			3 900,00 €
10,05,2022	CRYPPROGRAMME	-3 840,68 €	Loyer principal 05-22	
10,05,2022	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 05-22	
24,05,2022	CRYPPROGRAMME			3 900,00 €
10,06,2022	CRYPPROGRAMME	-3 840,68 €	Loyer principal 06-22	
10,06,2022	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 06-22	
28,06,2022	CRYPPROGRAMME			3 900,00 €
10,07,2022	CRYPPROGRAMME	-3 840,68 €	Loyer principal 07-22	
10,07,2022	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 07-22	
02,08,2022	CRYPPROGRAMME			4 262,72 €
10,08,2022	CRYPPROGRAMME	-3 840,68 €	Loyer principal 08-22	
10,08,2022	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 08-22	
10,09,2022	CRYPPROGRAMME	-3 840,68 €	Loyer principal 09-22	
10,09,2022	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 09-22	
19,09,2022	CRYPPROGRAMME			4 172,04 €
10,10,2022	CRYPPROGRAMME	-3 840,68 €	Loyer principal 10-22	
10,10,2022	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 10-22	
28,10,2022	CRYPPROGRAMME			3 990,68 €

10,11,2022	CRYPPROGRAMME	-3 840,68 €	Loyer principal 11-22	
10,11,2022	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 11-22	
10,11,2022	CRYPPROGRAMME	-1 306,00 €	Rembt Taxe Foncière 2022	
30,11,2022	CRYPPROGRAMME			3 990,68 €
10,12,2022	CRYPPROGRAMME	-3 840,68 €	Loyer principal 12-22	
10,12,2022	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 12-22	
10,01,2023	CRYPPROGRAMME	-3 840,68 €	Loyer principal 01-23	
10,01,2023	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 01-23	
27,01,2023	CRYPPROGRAMME			5 296,68 €
10,02,2023	CRYPPROGRAMME	-3 840,68 €	Loyer principal 02-23	
10,02,2023	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 02-23	
10,03,2023	CRYPPROGRAMME	-3 840,68 €	Loyer principal 03-23	
10,03,2023	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 03-23	
10,04,2023	CRYPPROGRAMME	-4 088,05 €	Loyer principal 04-23	
10,04,2023	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 04-23	
10,05,2023	CRYPPROGRAMME	-4 088,05 €	Loyer principal 05-23	
10,05,2023	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 05-23	
16,05,2023	CRYPPROGRAMME			10 019,41 €
31,05,2023	CRYPPROGRAMME			5 000,00 €
10,06,2023	CRYPPROGRAMME	-4 088,05 €	Loyer principal 06-23	
10,06,2023	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 06-23	
21,06,2023	CRYPPROGRAMME			6 111,35 €
10,07,2023	CRYPPROGRAMME	-4 088,05 €	Loyer principal 07-23	
10,07,2023	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 07-23	
10,08,2023	CRYPPROGRAMME	-4 088,05 €	Loyer principal 08-23	
10,08,2023	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 08-23	
10,09,2023	CRYPPROGRAMME	-4 088,05 €	Loyer principal 09-23	
10,09,2023	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 09-23	
10,10,2023	CRYPPROGRAMME	-4 088,05 €	Loyer principal 10-23	
10,10,2023	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 10-23	
10,10,2023	CRYPPROGRAMME	-1 847,00 €	Rembousement Taxe Foncière 23	
23,10,2023	CRYPPROGRAMME			15 000,00 €
24,10,2023	CRYPPROGRAMME			5 078,90 €
10,11,2023	CRYPPROGRAMME	-4 088,05 €	Loyer principal 11-23	
10,11,2023	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 11-23	
10,12,2023	CRYPPROGRAMME	-4 088,05 €	Loyer principal 12-23	
10,12,2023	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 12-23	
31,12,2023	CRYPPROGRAMME	-2 109,31 €	Frais Frais Huissier et Avocat	
10,01,2024	CRYPPROGRAMME	-4 088,05 €	Loyer principal 01-24	
10,01,2024	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 01-24	
30,01,2024	CRYPPROGRAMME			7 561,15 €
31,01,2024	CRYPPROGRAMME			7 000,00 €
31,01,2024	CRYPPROGRAMME			2 109,31 €
10,02,2024	CRYPPROGRAMME	-4 088,05 €	Loyer principal 02-24	
10,02,2024	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 02-24	
10,03,2024	CRYPPROGRAMME	-4 088,05 €	Loyer principal 03-24	
10,03,2024	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 03-24	
10,04,2024	CRYPPROGRAMME	-4 295,38 €	Loyer principal 04-24	
10,04,2024	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 04-24	
23,04,2024	CRYPPROGRAMME			3 000,00 €
24,04,2024	CRYPPROGRAMME			7 159,53 €
25,04,2024	CRYPPROGRAMME			7 000,00 €
10,05,2024	CRYPPROGRAMME	-4 295,38 €	Loyer principal 05-24	
10,05,2024	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 05-24	
31,05,2024	CRYPPROGRAMME	-444,54 €	Pénalité 10 % pour retard paiement	
10,06,2024	CRYPPROGRAMME	-4 295,38 €	Loyer principal 06-24	

10,06,2024	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 06-24	
30,06,2024	CRYPPROGRAMME	-933,53 €	Pénalité 10 % pour retard paiement	
10,07,2024	CRYPPROGRAMME	-4 295,38 €	Loyer principal 07-24	
10,07,2024	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 07-24	
31,07,2024	CRYPPROGRAMME	-1 471,42 €	Pénalité 10 % pour retard paiement	
10,08,2024	CRYPPROGRAMME	-4 295,38 €	Loyer principal 08-24	
10,08,2024	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 08-24	
31,08,2024	CRYPPROGRAMME	-2 063,10 €	Pénalité 10 % pour retard paiement	
10,09,2024	CRYPPROGRAMME	-4 295,38 €	Loyer principal 09-24	
10,09,2024	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 09-24	
30,09,2024	CRYPPROGRAMME	-2 713,95 €	Pénalité 10 % pour retard paiement	
10,10,2024	CRYPPROGRAMME	-4 295,38 €	Loyer principal 10-24	
10,10,2024	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 10-24	
10,10,2024	CRYPPROGRAMME	-1 906,00 €	Rembt Taxe Foncière 2024	
31,10,2024	CRYPPROGRAMME	-3 620,48 €	Pénalité 10 % pour retard paiement	
10,11,2024	CRYPPROGRAMME	-4 295,38 €	Loyer principal 11-24	
10,11,2024	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 11-24	
30,11,2024	CRYPPROGRAMME	-4 427,07 €	Pénalité 10 % pour retard paiement	
10,12,2024	CRYPPROGRAMME	-4 295,38 €	Loyer principal 12-24	
10,12,2024	CRYPPROGRAMME	-150,00 €	prov charges 12-24	
TOTAL		-201 543,58 €		148 400,45 €

Somme restant due au 10,12,2024

-53 143,13 €