

CAHIER DES CHARGES CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 28/11/2025, le Tribunal des Activités Economiques de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la **SARL FINA COLLECTIONS - 1 RUE DE PARADIS - 75010 PARIS - Vente de vêtements et accessoires produit cosmétiques et onglerie salon esthétique**. 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 FINA COLLECTIONS **Sis 1 RUE DE PARADIS - 75010 PARIS** **Activité exercée : salon d'esthétique**



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 1 RUE DE PARADIS - 75010 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

■ **Description du lieu d'exploitation :** Au rez-de-chaussée sur rues, à l'angle de la rue de Paradis et de la rue du Faubourg Saint Denis, avec accès uniquement par la rue fau Faubourg Saint Denis, une boutique lot 3 avec vitrines sur les deux rues, arrière-boutique, WC intérieurs.

■ **Destination :** Usage exclusif de vente de vêtements et accessoires, vente de produits cosmétiques, maquillage du visage, soins de beauté des mains et des pieds.

■ **Durée :** 9 années commençant à courir le 01/07/2019 pour se terminer à pareille époque de l'année 2028.

■ **Régime fiscal :** Soumis à T.V.A

■ **Loyer annuel :** 14 074.72 € HT HC sous toutes réserves selon avis du 3 trimestre 2025 dont copie ci-annexée.

■ **Révision :** Variation selon l'indice des loyers commerciaux.

■ **Charges :** Provision trimestrielle de 215 €

Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 17 749.66 € sous toutes réserves.

■ **Dépôt de garantie : 3 518.68 €, correspond à un trimestre de loyer.**

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

■ **Clauses particulières :** Clause de solidarité inversée : 8 423.71 €, loyers devant être pris en charge en sus du prix de cession offert. Clause de réitération : acte établi au frais du cessionnaire

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 2 salariés à la date de la liquidation judiciaire. La procédure de licenciement pour motif économique a été initiée.

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

Article L.1224-1 :

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

Article L.1224-2 :

« Le nouvel employeur est tenu, à l'égard des salariés dont les contrats de travail subsistent, aux obligations qui incombait 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 eux.

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

Article L.1233-45 :

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

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

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

Objet et usage du présent document

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

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

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

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 FINA COLLECTIONS* ».
- acheminée par voie postale sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure devant être fermée et porter la mention « *Soumission sous pli cacheté ; liquidation de FINA COLLECTIONS* ».

L'offre devra être réceptionnée en l'Etude de Maître Stéphane VAN KEMMEL Huissier de justice sis au Tribunal des Activités Economiques de Paris, 1 Quai de la Corse 75004 Paris, **avant le 26/02/2026 à 12 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 **27/02/2026 à 14 heures 30**, 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 de l'huissier 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 30/01/2026

Xavier BROUARD



Annexes :

- (1) Bail commercial
- (2) Avis d'échéance du 3ieme trimestre 2025

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 FINA COLLECTIONS, des commissions d'agence et/ou d'apporteurs d'affaires s'élève à la somme de

€uros et que leurs bénéficiaires sont :

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

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

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

Et formuler mon offre en conformité avec ses dispositions.

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

Fait à
Le
Signature

Questionnaire de provenance des fonds
Personne morale

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

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

2 – Identification de la personne morale

Dénomination sociale :

Forme juridique :

Capital social :

Adresse du siège social statutaire :

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

Adresse des établissements secondaires :

Nationalité de la personne morale :

Objet social de la personne morale :

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

IDENTIFICATION DES ASSOCIES ET DU REPRESENTANT LEGAL

3 – Les associés de la personne morale

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

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

...

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

5 – Nature de l'opération :

6 – Objet de l'opération :

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

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

ORIGINE DES FONDS POUR L'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'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 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 :

**IMMEUBLE: 1 RUE DE PARADIS – 95 RUE DU FAUBOURG SAINT DENIS
75010 PARIS**

Location numéro : 3

DURÉE : 9 ANS

A compter du : 1^{ER} JUILLET 2019

BAIL COMMERCIAL

*(régi par les Articles L.145-1 à L.145-60, R 145-1 à R 145-11, R 145-20 à R 145-33 et
R 145-35 à R 145-37 du Code du Commerce)*

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

LA

représentée par son Président,

RIS, R.C.S Paris

propriétaire des locaux objets des présentes dans l'immeuble 1 rue de Paradis et 95
rue du faubourg Saint Denis 75010 PARIS,

D'UNE PART

ET : LA SOCIETE FINA COLLECTIONS, SARL au capital de 7 000,00 €, ayant son
siège 1, rue de Paradis – 75010 PARIS, RCS PARIS B 490 617 065, représentée par son
gérant, Monsieur

mais faisant élection de domicile pour l'exécution des présentes dans les lieux
loués,

D'AUTRE PART

Les parties ci-dessus seront désignées dans le texte ci-après respectivement, par les mots
"BAILLEUR" et "PRENEUR",

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

à ses qualités, fait bail commercial et donne à
représentée par son gérant

accepte
moyennant les charges, clauses et conditions ci-après stipulées, les lieux ci-après désignés
dépendant de l'immeuble 1 rue de Paradis – 95 rue du faubourg Saint Denis 75010 PARIS.

DÉSIGNATION

AU REZ-DE-CHAUSSEE sur rues, à l'angle de la rue de Paradis et de la rue du faubourg Saint Denis, avec accès uniquement par la rue du faubourg Saint Denis, une BOUTIQUE lot N°3 avec vitrines sur les deux rues, arrière-boutique, W-C intérieurs,

tels que les lieux figurent en couleur verte sur le plan schématique annexé à la fin des présentes,

ainsi que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit fait une plus ample désignation, le preneur déclarant parfaitement les connaître pour les occuper et, renonçant à élever aucune réclamation pour raison soit de leur état soit même d'erreur dans la désignation ci-dessus, les accepte dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte.

Un état des lieux sera établi, à frais partagés par moitié entre bailleur et preneur, le lundi 29 juillet 2019 à 10h00, par Maître _____ Jussier de Justice.

DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **NEUF ANNEES**, commençant à courir le **PREMIER JUILLET DEUX MILLE DIX NEUF** pour se terminer à pareille époque de l'année **DEUX MILLE VINGT HUIT**, à charge pour le preneur, dans le cas où il voudrait faire cesser le bail à l'expiration de l'une des périodes triennales légales, de prévenir le bailleur au moins six mois à l'avance dans les formes et conditions légales en vigueur.

DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à l'usage exclusif de du commerce de **VENTE de VÊTEMENTS et ACCESSOIRES, VENTE de PRODUITS COSMETIQUES, MAQUILLAGE du VISAGE, SOINS DE BEAUTE DES MAINS ET DES PIEDS**, à l'exclusion de tout autre commerce, profession ou industrie ou toute autre utilisation des lieux, étant entendu que le bailleur ne conférant au preneur aucune exclusivité, se réserve le droit de louer librement tous autres locaux de l'immeuble pour toute utilisation commerciale, industrielle ou artisanale, même celle exercée par le preneur.

Il est de convention expresse entre les parties que le preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives requises et notamment, le cas échéant, de la Commission Départementale d'Équipement Commercial – C.D.E.C. - ainsi que de l'exécution de tous travaux résultant des obligations prescrites par l'administration en matière d'hygiène, environnement, sécurité, législation du travail ou autres, ainsi que tous les travaux de mise aux normes, en ce compris tous les frais de contrôle et de travaux pouvant découler de la réglementation sur la présence ou l'utilisation de matériaux dangereux pour l'exploitation de son activité seuls les travaux relevant de l'Article 606 du Code Civil restant à la charge du bailleur, ainsi que du paiement de toutes redevances, taxes, et autres droits afférents à l'utilisation des locaux pour son activité, le loyer du présent bail ayant été fixé en prenant en considération les obligations ci-dessus.

Il devra également faire son affaire personnelle de tous griefs qui seraient formulés par des tiers en raison de ladite activité, de telle sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences susceptibles d'en résulter.

Dans l'hypothèse où le preneur serait dans l'impossibilité de jouir des lieux loués pour la destination contractuelle, faute par lui de remplir les obligations mises à sa charge, aux termes des dispositions ci-dessus, il ne pourrait en aucun cas se retourner contre le bailleur ou son mandataire, le preneur ayant eu tout loisir de prendre tous renseignements nécessaires sur les locaux loués avant la signature du présent bail.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le preneur accepte expressément sans pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer ni indemnité quelconque mais au contraire à peine de résiliation et bien qu'elles puissent n'être pas imposées aux autres locataires de l'immeuble ; **elles n'auront leur valeur qu'autant qu'elles peuvent concorder avec les dispositions de l'immeuble ou du local loué et s'appliquer à des services ou éléments d'équipement qui sont ou seront installés dans l'immeuble**, savoir :

I - OCCUPATION - JOUISSANCE

1. De ne pouvoir sous-louer, en totalité ou en partie, ni consentir aucune domiciliation dans les lieux loués.

De ne pouvoir céder, ni apporter en Société, ses droits au présent bail si ce n'est à l'acquéreur de la totalité de son fonds de commerce, que sous la condition d'être à jour de l'ensemble des loyers, arriérés de loyers, charges, arriérés de charges, complément de dépôt de garantie, et accessoires, et encore à sa charge de rester garant et caution solidaire de son cessionnaire et de tous autres successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des charges et conditions du bail.

Le cessionnaire du fonds de commerce sera tenu solidairement avec le cédant au paiement de toutes les sommes dues par le cédant à la date de cession au titre des loyers, charges, taxes, pénalités, y compris les loyers dus antérieurement au jugement prononçant l'ouverture d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, le cas échéant.

L'acte de réitération de cession du droit au bail devra être obligatoirement établi par le mandataire du bailleur, aux frais du cessionnaire.

De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers. Le preneur devant occuper personnellement les lieux loués ne pourra pas, en conséquence, donner le fonds de commerce exploité dans les lieux en location-gérance.

2. De garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail. De les tenir constamment ouverts et achalandés, sans pouvoir cesser sous aucun prétexte, même

momentanément sous la seule réserve des congés annuels, de les employer à la destination ci-dessus indiquée.

3. De satisfaire à toutes les charges de Police, de Ville et de Voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et d'acquitter exactement ses contributions personnelles, mobilières, Composante de la Contribution Economique Territoriale, CET, dénommée Cotisation Foncière des Entreprises, CFE, et tous autres impôts à la charge du locataire, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, et d'en justifier au bailleur à toute réquisition.
4. Pour le cas où une administration quelconque, ou une réglementation quelconque, exigerait pour la continuation des activités du preneur, une modification quelconque des locaux loués, même si cette exigence était imprévisible et constitutive par suite, d'un fait de force majeure, le bailleur ne pourrait en être tenu pour responsable et ne pourrait être mis dans l'obligation de satisfaire à ces exigences, le preneur devant se conformer à toutes prescriptions de l'autorité pour cause d'hygiène, de salubrité, de sécurité et autres causes et devant exécuter, dans les règles de l'art et à ses frais exclusifs, tous travaux autres que ceux relevant de l'article 606 du Code Civil qui seraient prescrits pour y satisfaire, après avoir obtenu l'autorisation du bailleur, afin de pouvoir poursuivre son activité.

En conséquence, tous travaux qui s'avéreraient nécessaires à la mise en conformité des lieux pour l'exercice de l'activité autorisée seront à la charge du preneur qui l'accepte expressément.

5. De notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois de l'événement tout changement d'état civil pouvant survenir en cours du présent bail ou de sa prorogation.

II – DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DU LOCAL

Il est expressément convenu que les parties dérogent par les présentes aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code du Commerce qui n'est pas d'ordre public.

III – ENTRETIEN - TRAVAUX - RÉPARATIONS

6. De prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent à la signature des présentes et de les rendre en fin de bail en bon état de réparations, sans pouvoir réclamer, tant lors de l'entrée en jouissance que pendant toute la durée du bail, de réparations de quelque nature que ce soit, même en ce qui concerne les portes d'entrée, croisées, volets, équipements sanitaires, équipements électriques, chauffage, climatisation, etc..., et même de remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourrait être réparé, le preneur renonçant par ailleurs expressément à tous recours à l'encontre du bailleur pour les vices et défauts de la chose louée, par dérogation à l'article 1721 du Code Civil. De maintenir pendant toute la durée du bail, l'ensemble des lieux loués et leurs équipements en bon état d'entretien, et effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, y compris celles découlant de la vétusté, en remplaçant, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé, seules les grosses réparations de l'article 606 du Code Civil, à savoir celles concernant les gros murs et les voûtes, la réfection des poutres et des couvertures entières et la reconstruction totale des murs de soutènement et de clôture, restant à la charge du bailleur.

Le preneur devra, notamment, supporter personnellement le coût de toute modification à faire aux conduits de fumée, d'aération et de ventilation mis à sa disposition et les rendre



réglementaires, s'il y a lieu, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à sa charge.

7. D'entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et de n'exercer aucun recours contre le bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.
8. De faire effectuer aussi souvent qu'il est nécessaire et au moins une fois l'an le nettoyage des chéneaux, courettes vitrées, canalisations, descentes d'eau pluviale, etc... qui pourraient intéresser les lieux loués.
9. De ne faire aucun changement de distribution, ni travaux dans les lieux loués sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, tous travaux autorisés devant être exécutés sous la direction de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du preneur. A défaut, le bailleur pourra exiger, aux frais du preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.

De laisser en fin de bail, sans indemnité, tous changements ou améliorations que le preneur aurait pu apporter aux biens loués, si tel est le souhait du bailleur.

Le bailleur conservera le droit d'exiger la remise des lieux loués dans leur état primitif aux frais du preneur.

10. De supporter la dépose définitive des jalousies, volets, persiennes ou tapis d'escalier, au gré du bailleur, sans indemnité.
11. De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée à ses frais par le fumiste du bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et prescrit par les règlements administratifs et également en fin de jouissance même s'ils n'ont pas été utilisés.

L'utilisation des cheminées n'est autorisée que sous réserve du respect des règlements administratifs ET de l'état des conduits de fumée que le preneur doit faire vérifier avant toute utilisation par un fumiste agréé, le bailleur ne garantissant pas l'état des conduits.

De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans les locaux, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air. De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution.

De même si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, de se conformer à l'article 20 du règlement sanitaire de la Ville de Paris en faisant procéder périodiquement à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.

De justifier de ces entretiens à toute réquisition du bailleur.

De ne faire aucun usage d'appareils de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Le preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient, résultant de



l'inobservation de la présente clause. Il sera également responsable des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.

12. De supporter sans indemnité ni recours contre le bailleur, par dérogation en tant que de besoin, non seulement aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil mais également aux dispositions de l'article 1723 du Code Civil, la gêne que pourrait lui causer l'exécution des grosses réparations objets de l'article 606 du Code Civil qui deviendraient nécessaires à l'immeuble quels qu'en soient les inconvénients ou la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires. De supporter dans les mêmes conditions les modifications ou surélévations que le bailleur ferait exécuter à l'immeuble.

De supporter tous travaux de quelque nature et de quelque durée qu'ils soient qui pourraient être exécutés dans les immeubles voisins et celui dont dépendent les lieux loués et notamment les travaux aux murs mitoyens et bouchements de jours de souffrance, surélévations de bâtiments, sans avoir aucun recours à exercer de ce fait, ni aucune diminution ou interruption de loyer à demander contre le bailleur, sauf l'exercice de tous ses droits contre les propriétaires voisins pour les troubles qui pourraient être apportés à sa jouissance.

De déposer à ses frais et sans délai tous meubles, tableaux, tentures, canalisations, coffrages, appareils, agencements, décorations, devantures, vitrines, plaques, enseignes, installations quelconques, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le bailleur ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier le ravalement, la recherche ou la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après infiltration ou incendie.

13. De ne pouvoir faire emploi qu'à ses risques et périls des installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central ou autre existant ou pouvant exister dans les lieux loués, et de ne pouvoir invoquer en quoi que ce soit la responsabilité du bailleur pour défaut ou insuffisance d'eau par suite de réparations ou de toute autre cause, arrêt de courant, mauvais fonctionnement, refus de concession, ni trouble de jouissance.

De supporter, à ses frais, toutes modifications d'arrivées, de branchements ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributives des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications.

Le bailleur pourra obliger le preneur à faire poser, à ses frais, tout compteur, et dans ce cas, le preneur remboursera ses consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location, entretien et relevés.

14. De ne pouvoir rendre le bailleur responsable des infiltrations provenant des conduites d'eau, du sol, du sous-sol, de l'humidité ou de toute autre cause.
15. De laisser pénétrer dans les lieux le propriétaire ou son mandataire et, le cas échéant, les représentants du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble, chaque fois qu'ils le jugeront nécessaire, ainsi que l'architecte et les ouvriers chargés de l'exécution des travaux incombant au propriétaire.

De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués, afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres. Notamment en cas d'absence prolongée ou en période de



vacances, d'indiquer au bailleur la personne mandatée par le preneur, qui détient les clefs des locaux loués.

16. De laisser en fin de jouissance, le propriétaire faire dresser l'état des réparations, acquitter le montant de celles-ci ainsi que le coût d'établissement de cet état.

IV - RESPONSABILITÉ - RECOURS

17. De faire assurer convenablement contre tout dommage résultant de l'incendie, des explosions, de la foudre, des bris de glace, du vol, des dégâts des eaux, son matériel, son mobilier, ses marchandises, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, le tout à des compagnies notoirement solvables et de justifier au bailleur à toute réquisition du paiement des primes ou cotisations.

De supporter toute surprime d'assurance qui serait réclamée du fait de l'exercice de son commerce, de la nature de ses marchandises ou de son occupation tant au bailleur qu'aux locataires de l'immeuble, le cas échéant au Syndicat des copropriétaires et même aux propriétaires des immeubles voisins qui en réclameraient le remboursement.

18. De déclarer immédiatement à sa compagnie d'assurance et d'en informer conjointement le bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et ce sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile, dudit sinistre.

19. De renoncer à tous recours en responsabilité contre le bailleur :

- a) en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble. Il devra notamment faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance de ses locaux ;
- b) pour les accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres suspendus aux pitons des plafonds, leur solidité n'étant pas garantie par le bailleur ;
- c) en cas de modification ou de suppression du système actuel de gardiennage ou de nettoyage de l'immeuble ;
- d) pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clefs par le preneur à un préposé de l'immeuble ;
- e) en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux marchandises ou objets s'y trouvant par suite de fuites sur canalisations, d'infiltrations au travers des toitures ou vitrages, d'humidité provenant du sol, du sous-sol ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glaces, le preneur devant s'assurer contre ces risques ;

Two handwritten signatures in black ink, one above the other, located in the bottom right corner of the page.

- f) en cas d'arrêt momentané ou définitif du fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central ou de l'eau chaude ou toutes autres installations pour un motif quelconque mais indépendant de la volonté du bailleur ;
- g) pour tous dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeute, grève, guerre, guerre civile, ainsi que les troubles de jouissance en résultant, de supporter dans les mêmes conditions, toute réquisition partielle ou totale de l'immeuble et ses conséquences ;
- h) si les locaux loués aux termes des présentes comportent un local au sous-sol, le bailleur ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération ou d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées.

Toutes modifications rendues nécessaires du fait de ces inconvénients incomberont intégralement au preneur; en cas d'inondation, le bailleur n'aura aucune responsabilité du fait des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts et le preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer.

Le preneur devra en outre rendre ce local inaccessible aux rongeurs, insectes ou tous animaux nuisibles.

20. Dans le cas où par vétusté ou toute autre cause indépendante de la volonté du bailleur, les lieux loués viendraient à être démolis en totalité ou en partie, et si cette partie était assez considérable pour empêcher la continuation de la location, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité. En cas de démolition pour cause d'utilité publique, les droits du preneur sont réservés contre la Ville ou l'État sans que rien ne puisse être réclamé au bailleur.

V - RÈGLEMENT D'IMMEUBLE

21. De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi qu'à tout règlement intérieur en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :
- a) de ne rien déposer ni faire aucun emballage ou déballage dans les parties communes et sur les balcons ;
 - b) de ne rien exposer aux fenêtres, balcons, etc...;
 - c) de ne pas jeter d'eau dans les conduits de vidange pendant la période des gelées sous peine d'être personnellement responsable des dégâts causés aux tuyauteries par l'effet du gel ;
 - d) de n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci (loi du 9 juillet 1970) ;
 - e) de ne pouvoir faire aucune vente publique de meubles, matériels ou marchandises dans les lieux loués, même par autorité de justice ;
 - f) de veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, soit par le fait du preneur, soit par le fait de son personnel ou de sa clientèle ;



- g) de ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter, et en cas de doute, de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble ;
 - h) de se conformer pour l'exercice de son commerce aux règlements administratifs qui le régissent, de prendre toutes précautions pour ne pas gêner les autres locataires ou voisins ou les tiers, et de faire son affaire personnelle de toutes réclamations qui seraient faites, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières, trépidations ou radiations causés par lui, le bailleur ne devant jamais être inquiété ou recherché ;
 - i) de ne pouvoir installer aucune machine ou moteur qui, par le bruit, l'odeur, les vibrations, les fumées, soit susceptible d'apporter une gêne aux voisins, ou de causer des troubles à l'immeuble ;
 - j) de ne laisser en aucun cas pénétrer ou stationner des voitures ou véhicules quelconques dans les parties communes de l'immeuble, sauf s'il est titulaire d'une location de parking, ni d'y déposer des meubles ou colis, même momentanément ;
 - k) de veiller à n'utiliser ou ne laisser utiliser l'ascenseur ou le monte-charge que pour l'usage auquel il est destiné ;
 - l) de ne jeter dans le vide-ordures aucun objet susceptible de le boucher, le bailleur se réservant le droit de faire supporter les frais de dégorgement à tous les locataires situés en amont du point d'engorgement ;
 - m) de ne stocker dans les lieux loués aucune matière dangereuse ou insalubre en contravention des règlements administratifs en vigueur ;
 - n) de ne pouvoir placer aucun objet ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des lieux loués ;
 - o) de ne pouvoir apposer de plaques ou enseignes sur la façade ou sur les piliers de la porte qu'avec l'autorisation expresse et par écrit du bailleur ;
22. De ne pas jeter les déchets industriels et commerciaux de son activité dans les boîtes à ordures ménagères de l'immeuble et de se munir à cet effet de tous récipients réglementaires. Le preneur devra également assurer le remisage dans ses locaux, le nettoyage, la sortie et la rentrée desdits récipients aux heures réglementaires et en passant exclusivement par ses locaux et jamais par les parties communes de l'immeuble, de telle sorte que le bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

Le preneur devra faire son affaire personnelle de tout manquement à ces prescriptions, le bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

VI - CONGÉ ET VISITES

23. De laisser visiter les lieux loués, aussitôt le congé donné ou reçu ou en cas de mise en vente tous les jours de neuf heures à douze heures et de quatorze heures à dix-huit heures, samedis, dimanches et fêtes légales exceptés, et de laisser afficher en tel endroit qui conviendra au bailleur, la remise en location ou la mise en vente des locaux.

24. De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location et justifié par présentation des acquits, du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués.

VII - LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal hors charges et hors taxes annuel de **DOUZE MILLE EUROS (12 000,00 €)** que le preneur s'oblige à payer par trimestres civils d'**AVANCE**, le premier jour ouvrable de chaque trimestre civil, au domicile du bailleur ou de son représentant, par prélèvement automatique sur son compte bancaire, étant convenu qu'en cas de modification du montant prélevé, le bailleur devra préalablement en aviser le preneur, sauf pour l'application de la clause de révision automatique du loyer.

Le preneur devra acquitter en plus du loyer et en même temps la Taxe à la Valeur Ajoutée (T.V.A.) le bailleur ayant opté pour cette taxe.

Au renouvellement du présent bail le loyer sera fixé, par accord des parties à sa valeur locative de marché, et, à défaut d'accord amiable, par le Juge, selon la valeur locative de marché définie par l'expert judiciaire qu'il désignera, l'article L 145 – 34 du Code de Commerce n'étant pas applicable au présent bail et les parties renonçant par les présentes expressément à s'en prévaloir.

En cas de renouvellement des présentes, intervenant hors plafonnement, les parties conviennent, par dérogation aux dispositions de l'article L 145-34, dernier alinéa, que le loyer correspondant à la valeur locative de marché sera applicable dès la prise d'effet du renouvellement, sans qu'il y ait lieu à application des paliers prévus par l'article précité dans sa rédaction issue de la loi du 18 juin 2014.

VIII - RÉVISION DU LOYER

Pendant le cours du présent bail, le loyer ci-dessus fixé sera automatiquement et de plein droit modifié à effet du premier jour de chaque période annuelle en proportion des variations de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'I.N.S.E.E, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une quelconque notification ni demande préalable.

L'indice de base à retenir est celui du 1er trimestre 2019, soit : 114,64.

L'indice servant au calcul de chaque modification périodique sera celui du même trimestre de chaque année.

Il est expressément convenu que la présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

IX - CHARGES

En plus du loyer ci-dessus, le preneur versera au bailleur, en même temps que le loyer, une provision sur les charges collectives de l'immeuble payées par le bailleur et concernant les prestations, fournitures et équipements collectifs dont le preneur a l'usage. Cette provision est de **DEUX CENT QUINZE EUROS (215,00 €)** par trimestre.

Cette provision sera révisable chaque année pour être égale en cas de paiement mensuel à un douzième, ou en cas de paiement trimestriel à un quart du montant total des charges annuelles.

Chaque année, le preneur recevra le compte des charges de ses lots, établi selon le nombre de millièmes de copropriété correspondant à ceux-ci, ou à défaut de mise en copropriété, selon les règles de répartition en vigueur dans l'immeuble, soit :

Charges communes générales	288/10 000°
Impôts et taxes	288/ 1 928°
Eau froide	selon relevé au compteur.

Dans le cas où ce compte ferait apparaître un solde débiteur, le preneur devrait le régler dans le mois de la réception de ce compte.

Dans le cas où ce compte ferait apparaître un solde créditeur, ce solde serait remboursé au preneur.

Les charges dont le preneur devra s'acquitter sont les suivantes :

- Taxes municipales et tous autres impôts à la charge des locataires ; tous produits d'entretien et de nettoyage, salaires du personnel d'entretien et de nettoyage, y compris salaires des gardiens et du personnel de surveillance, et toutes charges se rapportant aux gardiens et aux avantages en nature dus à ceux-ci; frais d'entretien des espaces verts y compris fournitures et main d'œuvre; frais d'eau chaude et froide y compris les frais de fonctionnement et d'entretien des surpresseurs et adoucisseurs d'eau et les frais de comptage; dépenses d'électricité des parties communes et des services généraux, y compris le remplacement des ampoules.

Le preneur devra rembourser au bailleur, tous les frais de fonctionnement et d'entretien, y compris toutes réparations, des différentes installations dont le preneur aura l'usage, qui existent ou pourront exister dans l'immeuble, tels que extracteurs de fumées, gaines d'aération, pompes de relevage, antennes collectives de télévision et de radio, interphones, extincteurs d'incendie, portes automatiques, etc...

CLAUSE PÉNALE (Article 1.226 et suivants du Code Civil)

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le preneur devra de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'Huissier de Justice, dix pour cent (10 %) du montant de la somme due pour couvrir le bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou rappel de loyer résultant d'une révision ou d'un renouvellement ou du montant des accessoires, en ce compris les honoraires du mandataire du bailleur, ainsi que du montant de tous frais de poursuites dus en vertu du présent contrat ou de la loi comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter demeurés infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit

besoin de remplir de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Il suffira d'une simple ordonnance rendue par le magistrat des référés auquel les parties attribuent en tant que de besoin expressément compétence, ordonnance prescrivant l'expulsion du preneur, exécutoire par provision nonobstant appel, pour poursuivre l'expulsion du preneur des lieux loués.

Dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages et intérêts.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourront être considérés comme réglés qu'après encaissement, nonobstant la remise de toute quittance.

La clause résolutoire sera acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

DÉPÔT DE GARANTIE

A la garantie du paiement des loyers et de l'entière exécution de toutes les charges, clauses et conditions du bail, le preneur a, à l'instant, versé au bailleur, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, la somme de **DEUX CENT QUARANTE QUATRE EUROS ET QUARANTE NEUF CENTS (244,49 €)** faisant avec celle de **DEUX MILLE SEPT CENT CINQUANTE CINQ EUROS ET CINQUANTE ET UN CENTS (2 755,51 €)** versée lors du précédent bail une somme totale de **TROIS MILLE EUROS (3 000,00 €)** qui sera conservée à titre de dépôt de garantie.

Cette somme qui ne produira aucun intérêt au profit du preneur restera entre les mains du propriétaire jusqu'à l'expiration du présent bail avec affectation spéciale à l'entière exécution des charges et conditions des présentes.

Elle sera remboursée au preneur après déménagement et remise des clefs, déduction faite des sommes dont il pourrait être débiteur envers le bailleur en fin de jouissance notamment à titre de dégâts ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable pour quelque cause que ce soit par le preneur.

DONT QUITTANCE

(sous réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque).

Ce dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions que le loyer et son complément sera exigible à chaque modification dudit loyer. Ce dépôt de garantie ne sera en aucun cas imputable sur les loyers ou accessoires dus.

En cas de procédure collective du preneur, une compensation s'opérera de plein droit entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues par le preneur au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective, étant précisé qu'en chaque hypothèse de consommation partielle ou totale du dépôt de garantie, celui-ci devra être immédiatement reconstitué entre les mains du bailleur.

TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

MODIFICATIONS

Toute modification qui pourrait être apportée aux présentes, non compris la variation annuelle du loyer, devra obligatoirement être constatée par un acte. Il en sera de même en cas de renouvellement du présent bail ou de conclusion d'un nouveau bail à son expiration.

ETAT DES SERVITUDES 'RISQUES' ET D'INFORMATION SUR LES SOLS (ESRIS)

L'état des servitudes 'risques' et d'information sur les sols (ESRIS) et ses annexes, concernant les lieux loués, est annexé à la fin du présent bail.

DIAGNOSTIC de PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

Le diagnostic de Performance Energétique (DPE) concernant les lieux loués, s'il est techniquement réalisable, est annexé à la fin du présent bail. Ce document a une valeur purement informative et le preneur ne pourra se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ce document.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite, en ce compris tous avenants ou actes de renouvellement éventuels sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

Les honoraires de rédaction d'actes seront calculés selon le barème du mandataire du bailleur, en vigueur au jour de l'acte, tel qu'annexé à la fin des présentes et valant convention entre les parties.

Les honoraires des présentes se montent à :	1 620,00
TVA 20,00 %	324,00
TOTAL TTC	<u>1 944.00 €</u>

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes,

Le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.



Le propriétaire fait élection de domicile au Cabinet de son mandataire.

Fait en DEUX exemplaires,

à PARIS,

le VINGT SIX JUILLET DEUX MILLE DIX NEUF

lu et

A large, stylized handwritten signature in black ink, featuring a prominent loop and a long horizontal stroke.

lu et opposé


A small, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a few quick, fluid strokes.

RECU

DU 01 JUILLET 2025 AU 30 SEPTEMBRE 2025

ADRESSE IMMEUBLE	
1 RUE DE PARADIS 75010 PARIS	

BAT.
ESC.
ETAGE
RC
PORTE
PIECE
01
RGLT
C
TERME
A
BAIL
COM
APT
003

DESTINATAIRE 03127-01041-L00302-QU10/2025

FINA COLLECTIONS
Monsieur Veekashdave JHUGROO
1 RUE DE PARADIS
95 RUE DU FG SAINT-DENIS
75010 PARIS

LE PRESENT RECU NE CONSTITUE PAS UNE QUITTANCE DE LOYER

CORRESPONDANCE	

LIBELLE	MONTANT
RECU LA SOMME DE	*****0
XXXXXXXXXXXX	*****0 €
INDICE I.L.C. - 01T2025	

Dont quittance sans préjudice des termes échus ou en cours, de rappels par suite de majoration avec effet rétroactif, de procédure judiciaire engagée et sous réserve de tous les droits et actions du propriétaire. En cas de paiement par chèque, virement, TIP ou prélèvement, la présente quittance ou le présent reçu n'étant libératoire qu'après encaissement dudit chèque, virement ou absence de rejet dudit prélèvement ou TIP, ce règlement ne constitue pas une novation de créance.

N .TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FOURNISSEUR : FR56443905609

CET AVIS NE PEUT EN AUCUN CAS SERVIR DE QUITTANCE

AVIS D'ECHEANCE DU 01/10/2025 AU 31/12/2025

LIBELLE		MONTANT
101-01 LOYER		3.518,68
200-01 PROVISIONS-CHARGES		215,00
749-01 T.V.A 20%		703,74
TOTAL AVIS D'ECHEANCE N : 0077		4.437,42 €
DATE EMISSION	DEPOT DE GARANTIE	NET A PAYER
25/09/2025	3.518,68 €	10.515,39 €

RELEVÉ DE VOTRE COMPTE		03127-01041-L00302-QU10/2025	
DATE	DESIGNATION	DEBIT	CREDIT
30/06/2025	SOLDE PERIODE PRECEDENTE	1.607,14	
01/07/2025	QUITTANCEMENT A 01/07-30/09/2025	4.470,83	
01/10/2025	QUITTANCEMENT EN COURS	4.437,42	
SOLDE		10.515,39 €	10.515,39

TALON A DETACHER SUIVANT LE PREDECOUPEGE CI-DESSUS ET A JOINDRE A VOTRE REGLEMENT

COUPON
CI-CONTRE
----->

LOCATAIRE 03127-01041-L00302-QU10/2025

FINA COLLECTIONS
Monsieur Veekashdave JHUGROO
1 RUE DE PARADIS
95 RUE DU FG SAINT-DENIS
75010 PARIS

IMMEUBLE:
1 RUE DE PARADIS
75010 PARIS

G

A retourner
accompagné
de votre règlement

N

QUITTANCEMENT DU 01 OCTOBRE 2025 AU 31 DECEMBRE 2025
MONTANT À RÉGLER 10.515,39 €



80231270010104100302532510977100 1051539