

Par jugement en date du 23/01/2026, le Tribunal des Activités Economiques de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la :

**SARL LE LOTUS DE JADE**  
**239 rue Saint-Martin**  
**75003 PARIS**

**Centre de relaxation, d'esthétique et soin de corps. Vente de tous produits s'y rapportant.**

Ce même jugement a désigné la SELARL BDR & ASSOCIES, prise en la personne de Maître Florence DAUDÉ, 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 LE LOTUS DE JADE**  
**Sis 239 rue Saint-Martin - 75003 PARIS**  
**Activité exercée : Salon de massage et soin du corps.**



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 239 rue Saint-Martin - 75003 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

■ **Description du lieu d'exploitation :** Une boutique au rez-de-chaussée de l'Immeuble en angle de rue, constituant le local n° 102 composée : d'un rez-de-chaussée et d'un grand sous-sol.

■ **Destination :** Exercice exclusif de l'activité de salon de massage et soin du corps. Toute activité de massage et soin du corps ayant directement ou indirectement un caractère d'ordre sexuel étant strictement prohibée.

■ **Durée :** 9 années entières et consécutives, commençant à courir à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024 pour se terminer le 30/06/2033

■ **Régime fiscal :** Soumis à la TVA, sous toutes réserves, tel qu'il résulte de la quittance de loyer pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2025 au 30 septembre 2025 ci-annexée.

■ **Loyer annuel :** 31 095, 24 €, hors taxes hors charges, sous toutes réserves, tel que figurant sur la quittance de loyer pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2025 au 30 septembre 2025 et ci-annexée.

■ **Révision :** Indexé chaque année à la date anniversaire de la date de prise d'effet du bail en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

■ **Charges :**

- Provision pour charges : 1 216 €, sous toutes réserves, tel qu'il résulte de la quittance de loyer pour la période du 01/07/2025 au 30/09/2025.
- TVA : 6 219,04 €, sous toutes réserves, tel qu'il résulte de la quittance de loyer pour la période du 01/07/2025 au 30/09/2025.

**Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 38 530,29 €**

■ **Dépôt de garantie :** 7 773,81 € sous toutes réserves, correspondant à trois mois de loyers.

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

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

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 5 salariés à la date de la liquidation judiciaire.

La procédure de licenciement pour motif économique a été initiée.

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

### Article L.1224-1 :

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

### Article L.1224-2 :

« Le nouvel employeur est tenu, à l'égard des salariés dont les contrats de travail subsistent, aux obligations qui incombent à l'ancien employeur à la date de la modification, sauf dans les cas suivants :

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

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

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

### Article L.1233-45 :

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

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

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

## **Objet et usage du présent document**

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

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

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

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](http://www.cnajmj.fr)), portail Actify. Le montant des honoraires de toute nature et commissions d'agence(s), ou d'apporteurs d'affaires et leur(s) bénéficiaire(s) devront figurer dans la « déclaration d'indépendance et de sincérité du prix ».



## 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](mailto:contact@bdrmj.fr)**

### 2) 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 LE LOTUS DE JADE* »,
- Acheminée par la voie postale sous double enveloppe, l'enveloppe extérieure devant être fermée et porter la mention « *Soumission sous pli cacheté ; Liquidation LE LOTUS DE JADE* »

L'offre devra être réceptionné en l'Etude de Maître ASPERTI, Huissier de Justice sis au Tribunal des Activités Economiques de PARIS, 1 quai de la Corse – 75004 PARIS, **avant le 02/03/2026 à 17h00.**

**Toute offre déposée ou réceptionnée après ce délai sera irrecevable.**

### 3) Audience d'ouverture des plis cachetés

L'ouverture des plis qui auront été déposés aura lieu **le 04/03/2026 à 14h30**, au Tribunal des Activités Economiques de PARIS, 1 quai de la Corse – 75004 PARIS (se renseigner auprès des appariteurs du bureau de la présidence au 1<sup>er</sup> étage pour connaître la salle de l'audience), en présence du Juge-commissaire et du Commissaire de Justice désigné qui dressera un procès-verbal.

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

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 précision complémentaires pourront être demandées aux candidats en cours d'audience.

Quelle que 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 Madame le Juge-Commissaire.

### 4) 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 ;**

### 5) 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 03/02/2026

  
Florence DAUDÉ

#### **Annexes :**

- (1) Bail commercial en date du 20/11/2024**
- (2) Avenant au bail commercial en date du 15/09/2025**
- (3) Quittance de loyer pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2025 au 30 septembre 2025.**
- (4) Projet de bilan et compte de résultat pour la période du 01/01/2025 au 30/11/2025**

## 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 LE LOTUS DE JADE, 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



IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

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

2 – Identification de la personne morale

Dénomination sociale :

Forme juridique :

Capital social :

Adresse du siège social statutaire :

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

Adresse des établissements secondaires :

Nationalité de la personne morale :

Objet social de la personne morale :

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

IDENTIFICATION DES ASSOCIES ET DU REPRESENTANT LEGAL

3 – Les associés de la personne morale

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

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

...

## IDENTIFICATION DE L'OPERATION

5 – Nature de l'opération :

6 – Objet de l'opération :

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

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

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

13 – Origine des capitaux pour l'opération

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

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

Date :

Nom et prénom :

Qualité :

Dirigeant de la société

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

Signature :

**Questionnaire de provenance des fonds  
Personne physique**

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE**

1 – Rôle de la personne dans l'opération :

2 – Identification de la personne

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

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

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

3 – Activité(s) professionnelle(s) exercée(s)

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

**IDENTIFICATION DE L'OPERATION**

9 – Nature de l'opération :

10 – Objet de l'opération :

11 – Dans quel but faites-vous cette opération ?

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

12 – Origine des capitaux pour l'opération ?

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

Date :

Nom et prénom :

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

Signature :

### ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. Madame [ ] née [ ] e [ ] t Monsieur [ ]  
né le [ ] à [ ], demeurant ensemble [ ]

représentée par leur mandataire, la société société par actions simplifiée au capital de  
1, immatriculée au  
 dont le siège social est situé  
 Register du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro

elle-même représentée par son Président, dûment habilité à l'effet des présentes,

ci-après désignée le "Bailleur"

**D'UNE PART**

ET

2. **LE LOTUS DE JADE**, société à responsabilité limitée au capital de 4.000 euros, dont le siège social est situé 239 rue Saint-Martin à Paris (75003), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 490 209 590,

représentée par son Gérar. dûment habilitée à l'effet des présentes.

ci-après désignée "**Preneur**",

## D'AUTRE PART

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après désignés individuellement une "Partie" et ensemble les "Parties".



## IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

- (A) Le Bailleur est propriétaire de locaux commerciaux dépendant d'un immeuble en copropriété sis 239 rue Saint-Martin à Paris(75003)(l'**Immeuble**).
- (B) Par acte en date du 3 juillet 2008 (le **Bail Initial**), Monsieur ..... et Madame ..... (aux droits desquels est venu le Bailleur) ont consenti un bail commercial portant sur des locaux plus amplement désignés à l'Article 2 ci-dessous.
- (C) Le Bail Initial a été conclu pour une durée de neuf (9) ans à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2008 pour expirer le 30 juin 2017. Aucune des Parties n'ayant délivré un congé à l'autre Partie, le Bail se poursuit tacitement depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017.
- (D) ~~Les Parties souhaitant~~ modifier certains termes et conditions du Bail Initial, elles se sont rapprochées pour (i) résilier le Bail Initial et (ii) conclure le présent bail commercial (le "**Bail**").
- (E) Le Preneur déclare qu'il connaît parfaitement les Locaux Loués pour les occuper depuis 2008, qu'il a eu accès à l'ensemble de la documentation et des informations dont il a sollicité la communication et qu'il a pu poser librement l'ensemble de ses questions et que le Bailleur y a répondu de bonne foi.
- (F) ~~Toutes les stipulations du Bail ont été négociées de bonne foi entre les Parties au regard des obligations réciproques souscrites dans l'ensemble du Bail. Les Parties déclarent et reconnaissent ainsi que l'ensemble des clauses et conditions du Bail sont le résultat d'une négociation équilibrée, lequel constitue donc un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil. Chaque Partie déclare qu'elle a fait part à l'autre des informations qui ont pour elle une importance déterminante de son consentement au sens de l'article 1112-1 du Code civil.~~
- (G) ~~Le Bail forme l'intégralité de l'accord des Parties et annule et remplace tous écrits et conventions antérieures et autres accords oraux.~~

## CECI EXPOSE. IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

### ARTICLE PRELIMINAIRE - RESILIATION DU BAIL INITIAL

~~Les Parties conviennent de résilier le Bail Initial à compter du 30 juin 2024, sans formalité et sans indemnité de part ni d'autre. Chaque Partie renonce expressément et irrévocablement à toute demande, réclamation, prétention, droit, instance et action, présent ou passé, trouvant sa cause dans le Bail Initial.~~

Il est toutefois convenu entre les Parties que le Bailleur effectuera les éventuelles régularisations de charges/taxes restant à intervenir ~~conformément aux stipulations du Bail Initial~~ et sera appelée dans le cadre des avis d'échéance adressés au Preneur au titre du Bail.

Le Bail succédant au ~~Bail initial~~ en garantissant ainsi la continuité des droits locatifs du Preneur et la préservation du gage de ses créanciers inscrits éventuels, le Preneur et le Bailleur conviennent que la résiliation ~~du Bail Initial~~ ne sera pas notifiée aux créanciers inscrits, les formalités prévues par l'article L. 143-2 du Code de commerce n'étant pas applicables.

### 1. **BAIL COMMERCIAL**

De convention expresse et à titre de condition essentielle de la volonté des Parties, le Bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions mentionnées ci-après, ~~marquant l'accord des Parties à l'issue de leurs négociations~~, et dans le respect de la loi, de l'usage ou de tous textes applicables à des biens immeubles, et notamment des dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R.145-20 à R.145-33, R.145-35 à R.145-37, D.145-12 à

**D.145-19** du Code de commerce, de celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié, ainsi que des textes subséquents relatifs au statut des baux commerciaux que les Parties s'engagent à respecter.

Il est expressément stipulé que l'ensemble des clauses et conditions du Bail seront applicables tant pendant la durée dudit Bail que, le cas échéant, de ses éventuels renouvellements, de ses prorogations conventionnelles ou de sa tacite prolongation.

## **2. DESIGNATION DES LOCAUX LOUES**

**2.1** Le Bailleur donne à bail au Preneur, les locaux de l'Immeuble suivants (les "**Locaux Loués**") :

- Une boutique au rez-de-chaussée de l'Immeuble, en angle de rue, constituant le local n°102 composée : d'un rez-de-chaussée et d'un grand sous-sol.

Les Locaux Loués sont identifiés sur les plans figurant en **Annexe 2.1**.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux Loués et les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'étendent et comportent avec leurs dépendances, les trouvant conformes à l'usage auquel il les destine.

**2.2** Toute erreur dans la désignation des Locaux Loués ne saurait justifier aucune réduction ou augmentation du Loyer, les Parties se référant à la consistance des Locaux Loués tels qu'ils existent à la date de signature du Bail.

Il est par ailleurs précisé que les Locaux Loués forment un tout unique et indivisible dans la commune intention des Parties.

**2.3** Le Preneur prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouveront à la Date de Prise d'Effet du Bail.

La mise à disposition et l'état des Locaux Loués seront constatés dans un état des lieux d'entrée (l'**"Etat des Lieux d'Entrée"**) établi contradictoirement à la Date de Prise d'Effet du Bail, soit amiablement entre les Parties, soit à défaut par acte de commissaire de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le Preneur et le Bailleur.

## **3. DUREE**

**3.1** Le Bail est conclu pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives commençant à courir à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024 (la "**Date de Prise d'Effet**") pour se terminer le 30 juin 2033.

**3.2** Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale moyennant un congé notifié au Bailleur au moins six (6) mois à l'avance par acte extrajudiciaire.

**3.3** Le Bailleur dispose de la faculté de donner congé dans les formes et délai de l'article L 145-9 du Code de commerce s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code du commerce.

## **4. DESTINATION**

Les Parties conviennent que les Locaux Loués sont destinés à un usage de commerce pour l'exercice exclusif de l'activité de salon de massage et soin du corps.

Il est en tant que de besoin précisé que toute activité de massage et soin du corps ayant directement ou indirectement un caractère d'ordre sexuel est strictement prohibé. La présente clause est déterminante du consentement du Bailleur, sans laquelle il n'aurait pas contracté le

Bail.

La destination des Locaux Loués et les activités qui y sont exercées ne pourront être modifiées sans autorisation expresse et écrite du Bailleur à peine de résiliation du Bail.

Le Preneur déclare connaître parfaitement les Locaux Loués et déclare qu'ils correspondent à la destination et aux activités mentionnées au présent Article. Ainsi l'autorisation donnée au Preneur d'utiliser les Locaux Loués à l'usage susvisé n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie de l'obtention par le Preneur des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit et notamment à son implantation et à l'exploitation de ses activités dans les Locaux Loués conformément à leur destination, ni aucune diligence à cet égard, le Bailleur ne pouvant encourir aucune responsabilité de ce chef.

En conséquence, le Preneur fera, à tout moment, son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur ou de ses mandataires ni travaux de réfection, remise en état, adjonction d'équipement supplémentaire (notamment en matière de sécurité, d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (P.M.R) ou de mise en conformité par rapport à la réglementation administrative, la réglementation des établissements recevant du public ou aux textes légaux).

Le Preneur prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucun travaux ni réparations de quelque nature que ce soit et sous quelque prétexte que ce soit, ni aucune réduction de loyer, ni à ce moment, ni pendant le cours du Bail alors même que ces travaux seraient nécessités par l'état de vétusté.

## **5. LOYER**

### **5.1 Montant du loyer**

Le Bail Renouvelé ~~est consenti~~ et accepté moyennant un loyer annuel de ~~30.800 €~~ hors charges (le "**Loyer**").

### **5.2 Indexation**

Le Loyer sera indexé chaque année, à la date anniversaire de la Date de Prise d'Effet, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE. Les Parties reconnaissant que cet indice est en relation directe avec l'objet de la présente convention et l'activité du Preneur.

Il sera procédé à l'indexation du Loyer et des paliers de loyer en prenant :

- pour indice de référence, le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet,
- pour indice de comparaison, celui du même trimestre calendaire de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, chaque indexation du Loyer s'effectuera en prenant :

- pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du Loyer,
- pour indice de comparaison, celui du même trimestre de l'année suivante.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, la révision s'appliquera de plein droit ; le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le Loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des Parties de réclamer l'application ultérieure de l'actualisation avec effet rétroactif à la date d'actualisation concernée.

Si, pour une raison quelconque, l'ILC cessait d'être publié par l'INSEE, un nouvel indice serait reconstitué à partir de tout nouvel indice applicable pour les loyers commerciaux. A défaut d'indice légal de remplacement, les Parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'un commun accord entre elles. A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un mandataire commun désigné par les Parties. Faute d'accord entre les Parties sur le nom du mandataire, celui-ci sera désigné par le juge des référés, à la requête de la Partie la plus diligente. L'avis du mandataire, qui devra être rendu dans les quinze (15) jours de sa nomination, liera irrévocablement les Parties.

Les honoraires et les frais de mandataire seront supportés par moitié par le Bailleur et le Preneur.

Le Bailleur déclare que l'indexation annuelle constitue une stipulation essentielle et déterminante de son consentement sans laquelle le Bail n'aurait pas été conclu.

### **5.3 Modalités de règlement**

Le Loyer et ses accessoires sont payables par trimestre et d'avance le premier jour de chaque trimestre.

Le Loyer et ses accessoires sont payables par virement bancaire sur le compte du Bailleur ou de son mandataire à chaque échéance.

### **5.4 Régime fiscal**

Dans l'hypothèse où le Bailleur exercerait l'option TVA, le Preneur s'engage à acquitter en sus du loyer et des impôts, le montant de la TVA dont le Bailleur serait ou deviendrait redevable au titre du présent contrat, ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

### **5.5 Loyer de renouvellement**

En cas de renouvellement du Bail, le loyer du bail renouvelé sera fixé à la valeur locative de marché à la date dudit renouvellement, et ce par dérogation à l'ensemble des dispositions des articles L. 145-34 et suivants du Code de commerce auxquelles les Parties entendent expressément déroger, étant ici précisé que le loyer du bail renouvelé ne pourra, en tout état de cause, être inférieur au dernier loyer annuel (tel qu'indexé).

Il est par ailleurs précisé que :

- la valeur locative de marché à laquelle il est fait référence ci-dessus sera déterminée par référence aux prix pratiqués, pour des locaux comparables ayant des surfaces équivalentes et dans le même secteur géographique et d'activité sauf à les corriger si des références venaient à manquer, par des références dans d'autres surfaces et/ou secteurs d'activité ;
- la valeur locative de marché sera, dans tous les cas, déterminée en prenant pour éléments de référence exclusivement les loyers des baux librement débattus entre bailleur et locataire, soit lors de la prise à bail des nouveaux locaux, soit à l'occasion de modifications locatives, soit encore à l'occasion de renouvellements amiables de baux, à l'exclusion de toute référence aux loyers fixés judiciairement.

La détermination de cette valeur s'imposera à tout arbitre et à toute instance judiciaire devant rendre un avis sur le loyer du bail renouvelé et ce, de convention expresse entre les Parties.



## 6. DEPOT DE GARANTIE

- 6.1 Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre du Bail et de ses suites et le paiement de toutes sommes dues, à quelque titre que ce soit, aux termes du Bail, et notamment au titre du Loyer, charges, impôts, accessoires, pénalités, indemnités, indemnités d'occupation ainsi que la réalisation des travaux et réparations dus en cours comme en fin de Bail et plus généralement l'exécution de l'ensemble des obligations lui incombant sans que cette liste soit limitative, le Preneur est tenu de remettre au Bailleur un dépôt de garantie dont le montant devra toujours être égal à trois (3) mois de Loyer.

Conformément aux stipulations du Bail Initial, le Preneur a versé au Bailleur un dépôt de garantie d'un montant s'élevant à ce jour à 7.308,67 €

Compte tenu de la modification du montant du loyer, le Preneur verse ce jour, la somme de 391,33 € de sorte que le dépôt de garantie soit égal à 7.700 € correspondant à trois (3) mois de Loyer.

A chaque réajustement du Loyer, quelle qu'en soit la cause, le montant du dépôt de garantie sera, de plein droit et sans formalité, diminué ou majoré dans les mêmes proportions que le Loyer.

Ce dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du Bail et de sa tacite prolongation le cas échéant, jusqu'au règlement définitif de toute somme ou indemnité que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du Bail et à sa sortie des Locaux Loués.

- 6.2 Le Bailleur aura le droit de prélever sur ledit dépôt de garantie, en cours de Bail, le montant des loyers échus et non réglés, ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque en vertu du Bail. Dans cette hypothèse, le Preneur sera tenu de reconstituer ledit dépôt de garantie à première demande du Bailleur sous sanction de la clause résolutoire, de façon à rester toujours égale à trois (3) mois de Loyer.

La compensation étant expressément prévue, le Bailleur exercera, ainsi, sur les sommes gagées à son profit, toutes les prérogatives y attachées conformément aux articles 2333 et suivants du Code civil.

- 6.3 Le dépôt de garantie sera rendu en fin de jouissance, après remise des clefs, déduction faite :

- de tous les loyers et charges (dont les provisions et régularisations de charges) ; et,
- de toutes sommes dont le Preneur pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

- 6.4 En cas de cession du Bail ou du fonds de commerce conformément aux stipulations de l'Article 15.1, même en cas de procédure collective, le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur, le Preneur faisant son affaire personnelle du remboursement de celui-ci par son cessionnaire.

En cas d'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du Preneur, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance. Dans cette hypothèse, la poursuite éventuelle du Bail par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès qualités dans les termes de la loi aura pour conséquence impérative la reconstitution du dépôt de garantie dû dans les termes du présent article et ce, dans le délai maximum de quinze (15) jours suivant la demande qui en sera faite par le Bailleur et ce indépendamment, du règlement des loyers, charges et plus généralement de toutes sommes dues à un titre quelconque en raison de la poursuite du Bail postérieurement au jugement d'ouverture.

Si la propriété des Locaux Loués devait être transférée, le montant du dépôt de garantie sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur du transfert de propriété. Le Preneur le reconnaît expressément et l'accepte, de telle sorte qu'il ne pourra formuler quelque demande de remboursement de dépôt de garantie que ce soit à l'encontre du Bailleur actuel, sa créance éventuelle au titre du dépôt de garantie étant alors détenue contre le nouveau propriétaire.

## 7. CHARGES

Le Preneur versera au Bailleur(i) sa quote-part de la totalité des charges, impôts, taxes et redevances afférents à l'Immeuble et (ii) la totalité des charges, impôts, taxes et redevances afférents aux Locaux Loués.

### 7.1 Charges communes

#### 7.1.1 Définition des parties communes

Les parties communes de l'Immeuble sont constituées par toutes les surfaces, éléments immobiliers, équipements et biens de l'Immeuble, actuels ou qui pourraient y être créés/installés, qui ne relèvent pas d'une utilité et/ou d'un usage exclusivement privatif par les occupants dudit Immeuble (les "**Parties Communes**").

A titre purement indicatif, les Parties Communes, telles que définies ci-dessus concernent, notamment, sans que cette énumération soit limitative et étant rappelé que la nature, l'importance et la surface des Parties Communes peuvent évoluer dans le temps :

- les canalisations et réseaux communs et, notamment, le réseau d'éclairage, d'électricité, de gaz, d'incendie, d'adduction d'eau et d'évacuation des eaux usées, de télécommunication ;
- les dispositifs de fermeture (en ce compris les huisseries) des accès à l'Immeuble ;
- les toitures, poteaux, façades, dalles, murs ;
- les circulations horizontales et verticales (le cas échéant : couloirs, paliers d'ascenseurs et d'escaliers, escaliers de secours, ascenseurs, etc.) ;
- les locaux de services communs (local poubelle, etc.) ;
- le cas échéant : la cour intérieure, le système de sécurité incendie, les équipements collectifs de ventilation, climatisation et chauffage, les groupes électrogènes.

#### 7.1.2 Nature des charges communes

A l'exception de ceux visés par l'article R.145-35 du Code de commerce, les charges, impôts, taxes et redevances afférents à l'Immeuble seront intégralement supportés par le Preneur selon la clé de répartition figurant en Annexe 7.1.2. Les Parties sont expressément convenues qu'en cas de contradiction entre les stipulations du Bail et celles de l'Annexe 7.1.2, les stipulations de l'Annexe 7.1.2 prévaudront.

Le Bailleur informera le Preneur, en cours de Bail, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux afférents aux Parties Communes et, plus généralement, à l'Immeuble. Il est à cet égard précisé que ces charges, impôts, taxes ou redevances nouveaux, dont la refacturation au Preneur par le Bailleur ne serait pas expressément interdite par les stipulations du Bail et par l'article R. 145-35 du Code de commerce, seront de plein droit refacturés au Preneur par le Bailleur selon les modalités détaillées à l'Article 7.1.3, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément.

### 7.1.3 Mode de répartition des charges communes

A la date des présentes, les charges communes imputables au Preneur sont calculées selon les tantièmes attribués aux Locaux Loués, soit pour les Locaux Loués :

- Charges générales et taxe locative : 4.833 / 99.312

En cours de Bail, le Bailleur informera le Preneur de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges, impôts, taxes et redevances entre les différents occupants de l'Immeuble.

### 7.1.4 Facturation des charges communes

- (a) Le Preneur versera, à la Date de Prise d'Effet, puis le premier jour de chaque trimestre civil et d'avance en sus du Loyer, sa quote-part de provision pour charges communes, laquelle est évaluée à la date des présentes, à la somme de 302€ par trimestre.

Il est précisé que la taxe foncière sera appelée annuellement auprès du Preneur et donc en dehors des provisions.

- (b) Les acomptes trimestriels de charges communes seront appelés sur la base des budgets prévisionnels arrêtés une (1) fois par an par le Bailleur ou son mandataire.

La facturation des charges communes fera l'objet d'une régularisation annuelle qui sera :

- appelée et exigible sous trente (30) jours si les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles de l'année considérée ;
  - imputée sur l'acompte trimestriel suivant (ou les acomptes trimestriels suivants, le cas échéant) si les provisions versées se révèlent supérieures aux charges réelles de l'année considérée.
- (c) Sans préjudice des stipulations de l'Article 7.1.3, le Bailleur se réserve la possibilité, dans le cadre d'une gestion avisée et raisonnable :
- de réviser la provision en cours d'année ;
  - de modifier la liste des charges entrant dans le cadre de la provision pour charges communes, sous réserve d'en avoir préalablement informé le Preneur, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce.

### 7.2 Charges privatives

Le Preneur acquittera sa contribution économique territoriale (cotisation foncière des entreprises et cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises), la taxe de ses éventuelles enseignes et, d'une façon générale, tous les impôts, contributions, taxes, charges de ville, de police, de voirie dont il serait le redevable légal. Il devra en justifier au Bailleur à toute réquisition et, en tout cas, huit (8) jours au moins avant la restitution des Locaux Loués.

Il supportera (ou remboursera au Bailleur) l'intégralité des frais de sa consommation personnelle, notamment les charges d'eau, d'électricité, de climatisation, de ventilation et de chauffage des Locaux Loués, les dépenses, frais d'installation, de location, de relevé, d'entretien, de réparation et de maintenance de ses installations techniques, de ces compteurs, tuyauterie et canalisations et robinets, ainsi que les dépenses de nettoyage et d'entretien des Locaux Loués, en ce compris de traitement des déchets, de téléphone, les primes d'assurances, ainsi que toutes prestations dont il serait le seul bénéficiaire au titre des Locaux Loués ou des Parties Communes.

## **8. CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES**

### **8.1 Respect des prescriptions administratives, autorisations et réglementations**

Le Preneur prend l'engagement de :

- se conformer aux législations, règlements, ordonnances et normes applicables aux Locaux Loués et/ou à l'Immeuble en vigueur et à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'hygiène, la réglementation du travail, l'accessibilité PMR, la réglementation ERP, les normes environnementales, ainsi qu'à toutes réglementations relatives aux équipements du Preneur installés dans le cadre de son activité, notamment les équipements électriques et de chauffage, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché ;
- déférer, à ses frais exclusifs, en ce qui concerne les réglementations visées au paragraphe précédent et afférentes aux Locaux Loués, à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes ou relayées par le Bailleur, et procéder à ses frais et sous son entière responsabilité à tous travaux de mise aux normes des Locaux Loués liés ou non à son activité, sous réserve des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce.

Le cas échéant, le Preneur devra respecter le règlement de copropriété de l'Immeuble ainsi que ses modifications éventuelles.

L'activité du Preneur ne devra donner lieu à aucune contravention, plainte ou réclamation de la part des tiers et/ou autres occupants de l'Immeuble, et/ou des autorités administratives le Preneur faisant son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet, de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences pouvant en résulter. Et dans le cas où des réclamations seraient exercées pour toutes causes quelconque qui lui seraient imputables, le Bailleur entend décliner dès à présent toutes responsabilités à cet égard et être garanti par le Preneur qui s'y oblige, de toutes les conséquences qui pourraient en résulter et de tous les frais et honoraires que le Bailleur aurait à déboursier à ce sujet. Le Preneur sera tenu de les rembourser au Bailleur sans délai, à première demande.

### **8.2 Prescriptions particulières**

#### **8.2.1 Le Preneur s'engage :**

- à n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Locaux Loués, et plus généralement à ne causer aucune nuisance sonore ;
- à n'utiliser aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radiotéléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage ;
- à ne pouvoir installer dans les Locaux Loués et dans l'Immeuble aucune machine susceptible de causer des troubles aux voisins ;
- à faire supprimer sans délai celles qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivait des réclamations de la part des occupants de l'Immeuble ou propriétaires ou occupants des immeubles voisins ;
- à laisser en permanence toutes les sorties de secours dégagées de tout meuble ou objet quelconque ;



- à s'abstenir de toute activité bruyante, dangereuse, incommode ou insalubre ; à prendre toute mesure utile pour empêcher toute odeur désagréable ;
- à ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter, et en cas de doute, de s'assurer de la charge admissible auprès du Bailleur ;
- à s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou susceptibles de boucher toutes canalisations ;
- à prendre toutes les dispositions pour éviter la propagation des rongeurs, insectes, etc., et, le cas échéant, pour les détruire ;
- à prêter attention au bon comportement de son personnel et de ses visiteurs, étant entendu que le Preneur sera tenu responsable de toute dégradation commise dans les Locaux Loués par ses employés ou ses visiteurs ;
- à s'assurer personnellement et de manière appropriée, de la surveillance des Locaux Loués afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, le Bailleur n'ayant aucune obligation ou responsabilité à ce titre ;
- à ne pas déposer ou laisser séjourner ou entreposer, même temporairement, dans les Parties Communes des marchandises ou objets quelconques dégageant de mauvaises odeurs ou susceptibles d'entraîner une gêne quelconque pour les autres occupants ou les voisins ; le Preneur ne pourra introduire dans les Locaux Loués ni dans les Parties Communes, de matières dangereuses et/ou toxiques, ni aucun produit explosif et/ou inflammables.
- à ne pas faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.
- à ne rien faire qui nuise à la tranquillité ou jouissance paisible des autres occupants et voisins de l'immeuble

**8.2.2** Pour ce qui concerne les fluides et abonnements réseaux, le Preneur s'engage :

- à souscrire et supporter à sa charge tous les abonnements d'électricité et de télécommunication nécessaires à l'exercice de son activité ;
- à faire son affaire, au terme du Bail, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait pu souscrire pour ses installations spécifiques ;
- à régler directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes ;
- à supporter, le cas échéant, tous travaux d'aménagement de mise en œuvre de tout raccordement spécifique auprès d'un autre fournisseur que celui de l'Immeuble.

**8.2.3** Pour ce qui concerne les plaques/enseignes, le Preneur s'engage à ne pas apposer de plaques, antennes ou installation quelconque intéressant l'aspect extérieur des Locaux Loués et/ou de l'Immeuble sans avoir préalablement recueilli l'accord écrit du Bailleur et de la copropriété le cas échéant; et, en cas d'accord :

- à solliciter, à ses frais exclusifs, toutes autorisations nécessaires qu'elles relèvent de l'administration, du droit des tiers ou autre ;
- à installer ces plaques, antennes ou autres dans le respect des stipulations et des conditions du Bail ;
- à enlever à ses frais lesdites installations ~~au jour de son départ et remettre les Locaux Loués~~ et/ou l'Immeuble en leur état initial, ouvrages ou éléments d'ouvrages dans ou sur lesquels ces

installations auront été apposées.

- Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les plaques ou enseignes placés par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au Bailleur à première demande.

## **9. ENTRETIEN ET REPARATION DES LOCAUX LOUES PAR LE PRENEUR**

- 9.1** Le Preneur s'engage à tenir les Locaux Loués pendant toute la durée du Bail en bon état d'entretien et de réparations de toute nature, grosses ou menues, quand bien même ces dépenses résulteraient de la vétusté ou de la force majeure, par dérogation à l'article 1755 du Code civil, à la seule exclusion des travaux visés à l'article R.145-35 du Code de commerce.

Le Preneur devra également maintenir, pendant toute la durée du Bail, en bon état d'entretien et de fonctionnement, de sécurité et de propreté, toutes les installations techniques et notamment les fermetures, les portes, les vitrages, les sols, les canalisations, la robinetterie, les installations électriques ou sanitaires, les éventuelles installations de climatisation, la devanture, les équipements, le maintien de la façade de la boutique et du ravalement etc, cette liste étant seulement énonciative et nullement limitative et procéder à la remise en état de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourra être réparé et ce, sans recours contre le Bailleur, notamment en cas de détérioration locale et aussi d'infiltrations provenant des vitrages quelle qu'en soit la cause, à l'exception de ceux restant à la charge du Bailleur conformément aux stipulations du paragraphe précédent. Dans tous les cas, le Preneur restera responsable des accidents et conséquences qui pourraient résulter de l'exécution ou de la non-exécution des réparations lui incombant.

- 9.2** Le Preneur réalisera et supportera également le coût des travaux de mise en conformité ou mise aux nouvelles normes des Locaux Loués, liés ou non à son activité, obligatoires en vertu d'une législation ou d'une réglementation impérative et d'application immédiate ainsi que de toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes ou relayées par le Bailleur conformément aux stipulations de l'Article 8.1, sous réserve des stipulations de l'Article 9.1 concernant les travaux restant à la charge du Bailleur.

D'une manière générale, le Preneur s'engage à réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués, à remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, le tout sous réserve des travaux restant à la charge du Bailleur aux termes de l'Article 9.1.

- 9.3** Si le Preneur n'engage pas les travaux dont la réalisation lui incombe dans les délais requis par la loi ou les présentes, un (1) mois au plus tard après une mise en demeure d'avoir à réaliser les travaux, adressée par le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le Bailleur sera en droit de se substituer au Preneur pour l'exécution desdits travaux et celui-ci devra lui laisser accès aux Locaux Loués à cet effet. En ce cas, le Preneur devra rembourser au Bailleur le coût des travaux réalisés par celui-ci, ainsi que leurs frais et honoraires, le tout sans préjudice de la faculté pour le Bailleur de mettre en œuvre la clause résolutoire.

En cas d'urgence et dans la mesure où le défaut de réalisation de ces travaux entraînerait la fermeture de Parties Communes de l'Immeuble, le délai d'un (1) mois sera réduit à cinq (5) jours.

- 9.4** Dès qu'il en aura connaissance, le Preneur notifiera au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, tout sinistre, désordre, malfaçon ou défaut de conformité affectant les Locaux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât, et ce, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, sous peine d'être tenu pour responsable de toute aggravation ou dommage résultant de son silence ou de son retard.

## **10. TRAVAUX DUPRENEUREN COURS DE BAIL**

**10.1** Le Preneur s'engage à ne faire dans les Locaux Loués aucuns travauxnotammentde réfection, changement de distribution, cloisonnement, démolition, percement et ouverture de murs (à l'exception des percements mineurs (clous, vis)), de dalles ou de poteaux, de planchers et de plafonds, de cloisons ou de poutres, de construction affectant la structure, la solidité ou l'aspect extérieur de l'Immeuble ou ses équipements, de travaux de cloisonnement susceptibles de perturber le système de chauffage-ventilation-climatisation (CVC), l'eau, etc.) sans l'autorisation expresse préalable et écrite du Bailleur et, le cas échéant de l'accord de l'architecte de l'Immeuble et de la copropriété.

**10.2** Après avoir obtenu l'accord du Bailleur et, le cas échéant de la copropriété, le Preneur devra faire son affaire personnelle du dépôt régulier à son nom et de l'obtention régulière de toutes autorisations administratives éventuellement nécessaires pour la réalisation des travaux, ainsi que du paiement de toutes taxes et/ou participation liées à ces autorisations. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations, ainsi que dans le règlement des taxes et participations susvisées.

Le Preneur devra faire exécuter les travaux en se conformant aux règles de l'art, en employant de bons matériaux et en respectant les documents approuvés par le Bailleur.

Le Preneur devra faire appel à des entreprises et maîtres d'œuvre disposant des qualifications professionnelles et des polices d'assurances adéquates.

Les travaux devront être exécutés, si bon semble au Bailleur, sous le contrôle de son maître d'œuvrele tout aux frais du Preneur.

Le Preneur devra supporter tous les frais entraînés par ces travaux et toutes les conséquences en résultant, notamment au regard des exigences des règles d'hygiène, de sécurité et de la réglementation du travail, ERP et d'accessibilité des Locaux Loués aux personnes à mobilité réduite.

**10.3** Le Preneur devra fournir, après exécution des travaux, les plans de récolement des ouvrages exécutés, ainsi que le rapport d'un bureau de contrôle. Le Preneur fournira également au Bailleur un dossier complet relatif aux autorisations administratives obtenues (comprenant notamment les dossiers de demandes des autorisations administratives, les décisions obtenues, les justificatifs des affichages effectués et du caractère définitif de ces autorisations).

**10.4** De façon générale, l'autorisation donnée par le Bailleur ne pourra en aucun cas engager sa responsabilité. En tout état de cause, l'autorisation du Bailleur ne dispensera pas le Preneur d'obtenir toute autorisation administrative, permis de construire ou autres, et plus généralement toute autre autorisation(dont celle du syndicat des copropriétaires), ou même le dépôt d'une simple déclaration de travaux, qui serait éventuellement nécessaire pour engager les travaux

En outre, le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison des dommages matériels ou immatériels résultant directement ou indirectement des travaux du Preneur.

Le Preneur supportera seul toutes les conséquences financières des dommages pouvant découler des travaux qu'il réalisera et indemniserà le Bailleur de tout préjudice que celui-ci pourrait subir du fait desdits travaux et ce, même si les travaux et les entreprises intervenantes ont été approuvés par le Bailleur.

- 10.5 Le Preneur et ses entrepreneurs devront souscrire toute assurance nécessaire, selon la nature des travaux (*assurance Dommage-Ouvrages, Constructeur Non Réalisateur, Tous Risques Chantier, Responsabilité Civile Maître de l'Ouvrage*).

Le Preneur s'engage à fournir au Bailleur, avant le début des travaux, une copie des polices visées ci-dessus ou, à défaut, une ou plusieurs attestations d'assurances émises par la compagnie d'assurances en justifiant. Ces attestations d'assurances devront également attester du paiement des primes dues.

- 10.6 Si des travaux étaient réalisés sans autorisation préalable, la remise en état initial pourra être demandée et devra être exécutée par le Preneur dans un délai d'un (1) mois à compter de la notification qui lui en sera faite par le Bailleur, sans préjudice de son droit à mettre en œuvre la clause résolutoire.

- 10.7 En cas de non-conformité avec les autorisations obtenues, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires à l'obtention de la conformité administrative devront être accomplis par le Preneur.

A défaut, le Bailleur pourra se substituer au Preneur pour la réalisation de ces travaux dans les conditions visées à l'Article 9.3.

## 11. TRAVAUX DU BAILLEUR ET/OU DES TIERS EN COURS DE BAIL

- 11.1 Sont joints en Annexe 11.1 (i) un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur depuis moins de trois (3) ans, précisant leur coût, et (ii) un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser au cours des trois (3) années suivant la Date de Prise d'Effet, assorti d'un budget prévisionnel.

Le Bailleur communiquera ces états récapitulatif et prévisionnel mis à jour dans les conditions prévues à l'article R. 145-37 du Code de commerce.

Il est à cet égard précisé que chacun des états récapitulatifs et prévisionnels des travaux communiqués par le Bailleur au Preneur en application de ce qui précède n'est et ne sera communiqué qu'à titre informatif, de sorte que :

- concernant les états récapitulatifs, le Preneur ne pourra jamais reprocher au Bailleur leur caractère éventuellement incomplet ou inexact ;
- la transmission des états prévisionnels ne saurait constituer un quelconque engagement du Bailleur de réaliser tout ou partie des travaux ainsi visés.

- 11.2 Le Preneur devra souffrir, quelque gêne qu'ils lui causent, sans indemnité ni diminution de loyer, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, et quand bien même les travaux dureraient plus de vingt-un (21) jours consécutifs, toutes réparations et, plus généralement, tous travaux que le Bailleur ou la copropriété souhaiterait faire exécuter dans les Locaux Loués et/ou dans l'Immeuble.

- 11.3 Le Preneur devra souffrir, quelque gêne qu'ils lui causent, sans indemnité ni diminution de loyer, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, toutes modifications des Locaux Loués et de l'Immeuble et les travaux y afférents que le Bailleur ou la copropriété se réserve d'effectuer et ce, sans pouvoir exiger du Bailleur, ni indemnité, ni diminution de loyer.

- 11.4 Le Preneur s'oblige à laisser libre accès aux Locaux Loués aux entreprises désignées par le Bailleur pour les travaux visés aux Articles 11.2 et 11.3. Le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour faire réaliser l'ensemble de ces travaux de façon à perturber le moins possible l'activité du Preneur.

- 11.5** Le Preneur devra supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installation dans les Locaux Loués pouvant être exigée par les organismes distributeurs de l'eau, de l'électricité, des fluides chaud et froid ou des télécommunications, et laisser traverser les Locaux Loués par toute canalisation ou conduit que le Bailleur jugerait nécessaire.

Le Preneur devra déposer sans délai et à ses frais tout coffrage ou décoration, ainsi que toute installation qu'il aurait faite et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures, dans les murs, planchers, plafonds, dans les conduits, dans les conduits de fumée ou de ventilation, à tout moment et notamment après incendie ou infiltration, et, en règle générale, pour l'exécution des travaux du Bailleur.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, lors de ravalement, tous agencements et enseignes dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Le Preneur s'engage par ailleurs à supporter les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans l'Immeuble par des tiers, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués et ce, quelle que soit la durée des travaux, sauf à exercer personnellement un recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, sans que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

## **12. VISITE DES LOCAUX LOUES**

Le Bailleur se réserve pour lui ou toute personne mandatée le droit d'intervenir à tout moment dans les Locaux Loués en cas d'urgence et de prendre les mesures qui s'imposent, et dans tous les autres cas, de pénétrer dans les Locaux Loués à des heures d'ouverture du local et sur préavis d'au moins quarante-huit (48) heures au Preneur pour les besoins de l'inspection de ceux-ci, de réparations ou afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits.

## **13. ASSURANCES DU PRENEUR ET RECOURS**

- 13.1** Le Preneur fera assurer par une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables dans le cadre des risques propres à son exploitation :

- les dommages causés aux aménagements, installations, agencements et embellissements des Locaux Loués, exécutés ou non à ses frais et d'une manière générale tous les biens qui sont de la responsabilité du Preneur ;
- les dommages causés aux mobiliers, matériels et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, notamment contre les risques incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, foudre, bris de glace, risques dus à l'électricité, les catastrophes naturelles, les risques de grèves, émeutes, terrorisme, etc. la liste étant seulement énonciative et nullement limitative.

Ces assurances devront couvrir au minimum les dommages consécutifs aux événements suivants : incendie/explosion à concurrence de la valeur à neuf ou de remplacement des biens, dégât des eaux y compris par suite de dérèglement intempestif des installations de protection incendie, actes de terrorisme et de vandalisme, vol et tentative de vol, bris de glace, et prévoir des garanties de recours des voisins et des tiers et des pertes d'usage pour un montant minimum de deux (2) ans de loyers.

Il fera enfin garantir les conséquences pécuniaires de ses responsabilités à l'égard du Bailleur, des voisins et des tiers, ainsi que toutes responsabilités inhérentes à son activité et les risques liés à l'environnement, en particulier pour les sites ou installations classés soumis à autorisation.

Le Preneur s'engage à justifier de la souscription des assurances au plus tard à la Date de Prise

d'Effet.

- 13.2** Le Preneur s'engage à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tout recours en cas de sinistre, le cas de malveillance excepté, contre le Bailleur, ses mandataires et leurs assureurs et à obtenir la même renonciation de ses éventuels sous-locataires et assureurs de ces derniers.

Réciproquement, le Bailleur s'engage à renoncer, et à faire renoncer ses assureurs subrogés, à tout recours contre le Preneur et ses assureurs en cas de sinistre, le cas de malveillance excepté.

Le Bailleur et le Preneur s'engagent à informer leurs assureurs respectifs des termes du présent article.

- 13.3** Le Preneur supportera les primes et surprimes résultant des polices souscrites en vertu des Articles 7.1.2 et 13.

Il devra également, s'il y a lieu, acquitter toutes les surprimes dues en raison de son activité ou des produits dangereux employés par lui, ou résultant d'une visite de l'assureur, tant au titre de sa police que de celle du Bailleur.

- 13.4** Le Preneur devra justifier de l'existence de ces assurances en fournissant à première demande une ou plusieurs attestations d'assurance au Bailleur, ainsi qu'une attestation de paiement des primes d'assurance.

- 13.5** Le Preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur d'une part, et au Bailleur d'autre part (dans les conditions visées à l'Article 9.4), tout sinistre, qu'elle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu responsable des conséquences qui pourraient résulter de son silence, son omission et/ou son retard, notamment sur les garanties dues par les assureurs.

- 13.6** Le Preneur souscrira un abonnement pour la vérification de toute installation technique et de tout dispositif de prévention et contrôle incendie auprès d'organismes agréés par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'Incendie et les Risques Divers (APSAIRD). Le Preneur remboursera le Bailleur de sa quote-part des abonnements pour le cas où ils seraient souscrits par ce dernier.

#### **14. RESPONSABILITE ET RECLAMATIONS**

Sans préjudice des renonciations à recours prévues à l'Article 13.2, le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur ou son mandataire, sauf faute grave du Bailleur dument justifiée par le Preneur :

- en cas d'irrégularités ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, de tous systèmes informatiques et des nouvelles technologies s'il en existe. Par ailleurs, toute suppression d'un service ne pourra donner lieu à aucune indemnisation ni réduction de loyer pour le Preneur;
- en cas de contamination des réseaux de chauffage, d'eau et de conditionnement d'air ;
- en cas d'agissements générateurs de dommages par les autres occupants des Locaux Loués, leur personnel, fournisseurs et clients, tous tiers en général ;
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante ;
- en cas de privation de la jouissance des Locaux Loués pour un motif ou une raison indépendant et/ou extérieur à la volonté du Bailleur (cas de force majeure, imprévision, injonction ou arrêté imposant la fermeture des Locaux Loués non imputable au Bailleur, etc.);



- en cas de dégâts causés aux Locaux Loués, et/ou à l'Immeuble et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances ;
- pour toute action basée sur l'article 1719-3 du Code civil en ce qui concerne les troubles de jouissance qui pourraient être apportés par des tiers par voie de fait ou autrement.

Il est en tant que de besoin rappelé que, par application des dispositions de l'article 1725 du Code civil, le Bailleur n'est pas garant envers le Preneur du fait des tiers. Notamment, le Preneur ne pourra invoquer la responsabilité du Bailleur en cas de vol, cambriolage ou toute autre action ou omission imputable à ses occupants et/ou tiers et préjudiciable au Preneur, aux Locaux Loués et/ou à leurs équipements. En conséquence, le Preneur renonce à tout recours et/ou toute réclamation, ainsi qu'à toute demande de réduction de loyer ou charges au titre de la responsabilité du fait des tiers.

Ainsi, sans préjudice des renonciations à recours prévues ci-avant à l'Article 13.2, le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur ou son mandataire :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur, son personnel, ses fournisseurs ou ses visiteurs pourraient être victimes dans les Locaux Loués ou l'Immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- en cas d'accident ayant des conséquences corporelles, matérielles et/ou immatérielles survenant dans les Locaux Loués ou l'Immeuble pendant le cours du Bail, quelle qu'en soit la cause, le Preneur prenant à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, de ses visiteurs et fournisseurs, soit de tout tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

## **15. CESSIION - SOUS-LOCATION - DOMICILIATION -LOCATION-GERANCE - NANTISSEMENT**

### **15.1 Cession**

#### **15.1.1 Le Preneur ne pourra céder son droit au Bail en tout ou partie (sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce), sous quelque forme que ce soit, sans accord préalable et écrit du Bailleur, sous peine de résiliation du Bail si bon semble au Bailleur.**

Ainsi, la cession du droit au Bail ne pourra intervenir qu'avec la cession du fonds de commerce du Preneur et sous réserve (i) d'avoir obtenu l'agrément préalable et écrit du Bailleur sur l'identité de l'acquéreur et (ii) que la cession du Bail porte sur la totalité des Locaux Loués.

Le Bailleur ne pourra refuser son agrément que pour un motif légitime et sérieux, tenant notamment à la capacité financière insuffisante ou incertaine et/ou à la réputation défavorable du cessionnaire.

#### **15.1.2 Toute cession autorisée conformément à l'Article 15.1.1:**

- ne saurait être réalisée si le Preneur n'est pas à jour dans le règlement des Loyers et de ses accessoires au titre du Bail (en ce compris le coût des travaux et réparations lui incombant), du paiement de ses charges salariales, fiscales et sociales et/ou ne respecte pas l'une quelconque des obligations susceptibles de donner lieu à mise en œuvre de la clause résolutoire telles que ces obligations sont visées à l'Article 19;
- devra être constatée par un acte authentique ou sous seing privé, auquel le Bailleur sera appelé à concourir par notification effectuée au moins quinze (15) jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
- devra être signifiée au Bailleur conformément à l'article 1690 du Code civil ;

- le Preneur s'oblige à ce que l'acte de cession contienne expressément un engagement de solidarité du cessionnaire vis à vis du Bailleur pour toutes les dettes du cédant relatives au Bail et existantes à la date de cession dudit Bail.

**15.1.3** Dans tous les cas de cession, le Preneur restera tenu solidairement avec son cessionnaire et tous les cessionnaires successifs, du paiement de toutes sommes dues à quelque titre que ce soit aux termes ou en raison du Bail, et notamment au titre des loyers, charges, travaux, pénalités, indemnités et indemnités d'occupation, sans que cette liste soit limitative. Il restera garant pour une durée de trois (3) ans à compter de la cession.

**15.1.4** Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux d'entrée sera réalisé entre le Bailleur et le cessionnaire, en présence du Preneur cédant, lors de la prise de possession des Locaux Loués par le cessionnaire (l'"Etat des Lieux de Cession").

L'acte de cession devra comporter, à condition de validité de la cession, une clause selon laquelle le cessionnaire (i) reconnaît avoir reçu une copie de l'Etat des Lieux d'Entrée et (ii) s'engage à restituer, lors de son départ, les Locaux Loués conformément aux stipulations de l'Article 17.1, peu important la réalisation de l'Etat des Lieux de Cession.

L'Etat des Lieux de Cession, réalisé aux seules fins d'informer le cessionnaire de l'état des Locaux Loués, ne sera donc pas opposable au Bailleur.

**15.1.5** Au cas où une sous-location ou une cession serait autorisée et dans la mesure où l'administration serait susceptible d'invoquer l'article 725 alinéa 3 du Code général des impôts, (ou tout texte modificatif ou remplaçant) en ce qui concerne la mutation de jouissance des locaux, objets de la sous-location ou de la cession ci-dessus précitée, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations de l'administration à cet égard et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tout droits ou taxes qui pourraient être exigés de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

## **15.2 Sous-location**

**15.2.1** Le Preneur ne pourra sous-louer ni prêter les Locaux Loués à qui que ce soit et sous quelque prétexte que ce soit en tout ou Partie, à peine de résiliation immédiate du Bail, sauf autorisation préalable et écrite du Bailleur.

**15.2.2** Dans tous les cas, le Preneur demeurera seul débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires compris, des Locaux Loués, et restera tenu de toutes les obligations à sa charge en vertu du Bail et de ses renouvellements, étant ici précisé que les Locaux Loués forment un tout indivisible dans la commune intention des Parties.

**15.2.3** Dans le cas d'une sous-location autorisée conformément aux stipulations ci-dessus, celle-ci devra en outre satisfaire aux conditions suivantes :

- les clauses et conditions (notamment financières et concernant la jouissance des Locaux Loués, la destination des Locaux Loués, les obligations d'entretien et de réparation) de la sous-location seront strictement identiques à celles du Bail ;
- la durée de la sous-location sera au plus égale à celle du Bail restant à courir ; elle prendra fin de plein droit et immédiatement au cas où le Bail viendrait à prendre fin par anticipation pour quelque cause que ce soit avant l'expiration de son terme contractuel. En aucun cas, le Bailleur ne sera tenu au renouvellement de la sous-location ;
- le Preneur continuera d'être seul tenu vis-à-vis du Bailleur du paiement de la totalité des loyers, charges, taxes et autres accessoires, de même que de l'entière exécution des clauses, charges et conditions du Bail ;

- lors du départ du Preneur pour quelque raison que ce soit, le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'éviction de son sous-locataire et prendra à sa charge toute indemnité d'éviction ou autre somme qui pourrait être due au sous-locataire ;
- dans l'hypothèse d'un refus de renouvellement du Bail par le Bailleur, il ne sera pas tenu compte, pour l'appréciation du calcul de l'indemnité d'éviction pouvant être due au Preneur, de l'activité exercée dans les Locaux Loués par le ou les sous-locataire(s) du Preneur ;
- le sous-locataire répondra de l'incendie dans les conditions de l'article 1733 du Code civil vis-à-vis du Bailleur ;
- le sous-locataire n'aura pas le droit de consentir des sous-locations;
- la clause relative aux assurances figurant dans la convention de sous-location sera identique à celle énoncée dans le Bail, notamment la clause de renonciation à recours.

La sous-location autorisée devra également, à peine de nullité et de responsabilité personnelle du Preneur, prévoir que le sous-locataire s'engage à respecter les obligations du Preneur telles qu'indiquées dans le Bail.

Cette autorisation de sous-location ne sera consentie que sous la condition que le ou les sous-locataires n'aient aucun droit à l'égard du Bailleur et en particulier aucun droit au renouvellement. Ces conventions comporteront donc une renonciation expresse par le ou les sous-locataires à toute action et à tout droit au renouvellement de la sous-location à l'encontre du Bailleur ; les Locaux Loués objet de la location principale formant un tout indivisible au sens des articles L. 145-31 et L. 145-32 du Code de commerce et dans la commune intention des Parties. Le Preneur fera ainsi son affaire personnelle de la situation de tout sous-locataire à l'expiration du Bail.

Le Preneur sera, en outre, garant du respect par le sous-locataire de toutes les clauses et conditions du Bail. Ainsi, tout manquement par le sous-locataire aux stipulations du Bail permettra au Bailleur de faire application de la clause résolutoire prévue à l'Article 19.

Le présent Article 15.2 devra être intégralement reproduit dans le contrat de sous-location. Le Bail sera en outre annexé au contrat de sous-location.

### **15.3 Domiciliation**

Toute domiciliation de sociétés est interdite, sauf autorisation préalable expresse et par écrit du Bailleur.

### **15.4 Location - Gérance**

Toute mise en location-gérance est interdite, sous peine de résiliation du Bail, le Preneur se devant d'exploiter personnellement les Locaux Loués, sauf autorisation contraire expresse et par écrit du Bailleur.

### **15.5 Nantissement**

Tout nantissement consenti par le Preneur sur le fonds exploité dans les Locaux Loués devra être dénoncé au Bailleur dans un délai d'un (1) mois à compter de son inscription.

## **16. DESTRUCTION – EXPROPRIATION**

- 16.1** Dans le cas où les Locaux Loués viendraient à être (i) détruits ou rendus inutilisables en totalité ou (ii) détruits partiellement mais rendant la totalité des Locaux Loués impropres à leur destination, le Bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Par dérogation à l'article 1722 du Code civil, si, à la suite d'un incendie, d'une explosion ou d'un sinistre quelconque, quelle qu'en soit l'origine, une partie des Locaux Loués venait à être détruite ou rendue inutilisable, seul le Bailleur aura le choix :

- résilier le Bail sans indemnité de part ni d'autre ; ou,
- poursuivre le Bail. Dans cette hypothèse, un abattement de loyer, calculé au *prorata* de la surface détruite ou rendue inutilisable, sera appliqué pendant la perte de jouissance partielle. Si le Bailleur reconstruit la partie des Locaux Loués détruite ou rendue inutilisable, le Bail continuera à porter sur l'intégralité des Locaux Loués et le plein Loyer sera de nouveau dû par le Preneur à compter de la restitution de ladite partie des Locaux Loués.

**16.2** En cas d'expropriation, pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la Partie expropriante.

**16.3** Sans préjudice de ce qui précède, les Parties sont convenues que le Preneur ne pourra suspendre l'exécution de ses obligations ou résilier le Bail en cas de force majeure, par dérogation à l'article 1218 du Code civil.

## **17. RESTITUTION DES LOCAUX LOUES**

**17.1** En fin de jouissance, les Locaux Loués devront être restitués par le Preneur libres de toute occupation, dans leur configuration initiale, c'est-à-dire sans les aménagements qu'il a réalisés, en bon état d'entretien, de propreté et de réparations, le tout à ses frais exclusifs, étant convenu que l'autorisation éventuelle donnée par le Bailleur à la réalisation des travaux du Preneur ne limite aucunement l'obligation du Preneur à cet égard.

Le Preneur devra notamment procéder, avant de restituer les Locaux Loués, à l'enlèvement de son mobilier et de ses installations spécifiques telles que - la liste ci-après étant purement énonciative et non limitative - câblage informatique et téléphonique, équipement en courant faible, enseigne, signalétique.

Le Preneur sera également redevable au Bailleur des remises en état des peintures ou revêtements sur mur et/ou faux plafond rendues nécessaires à la suite de l'enlèvement des câblages et/ou goulottes au sein desquelles passent lesdits câblages.

Toutefois, le Bailleur pourra, si bon lui semble, bénéficier par voie d'accession en fin de Bail (notamment en cas de jeu de la clause résolutoire), sans que le Preneur puisse, en conséquence, y porter atteinte et sans indemnité d'aucune sorte, de tout ou partie des travaux effectués dans le cadre du Bail et ce, quelle que soit la nature desdits travaux ( finition, modification, amélioration ou réparation), pour peu qu'il s'agisse de travaux immobiliers par nature, par incorporation ou destination.

**17.2** Trois (3) mois avant le départ effectif du Preneur, il sera procédé contradictoirement à un constat de l'état des Locaux Loués, état qui comportera le relevé des réparations et/ou remises en état à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra, au choix du Bailleur, soit faire exécuter à ses frais l'ensemble des réparations et/ou remises en état pour la date de fin de jouissance du Bail, sous le contrôle du maître d'œuvre du Bailleur, soit rembourser le Bailleur des frais encourus pour l'ensemble des réparations et/ou remises en état après accord des Parties sur les devis.

Le jour de la libération des Locaux Loués, il sera en tout état de cause procédé à un constat définitif de l'état de ceux-ci contradictoire ou par commissaire de justice à frais partagés.

En cas d'absence ou de carence du Preneur, les travaux de remise en état seront réalisés par le Bailleur aux frais du Preneur. Le Preneur sera alors redevable envers le Bailleur, d'une indemnité égale au montant du dernier loyer, majoré de 30%, calculé *prorata temporis*, pendant le temps d'immobilisation des Locaux Loués nécessaire à la réalisation des réparations et/ou remises en état incombant au Preneur.

## **18. PENALITE DE RETARD**

- 18.1** Le montant de chaque échéance impayée sera de plus majoré de plein droit, après mise en demeure restée infructueuse pendant 8 jours, de 10% à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire. De convention expresse, la pénalité s'appliquera de fait, sans qu'il soit besoin pour le Bailleur de le notifier au Preneur (outre la mise en demeure préalable). Cette pénalité devra être acquittée en même temps que les sommes dues.

Il est ici rappelé que toute somme due au Bailleur est portable à sa date d'exigibilité même en l'absence d'avis d'échéance.

- 18.2** Les intérêts et pénalités afférents à tout mois commencé seront dus *prorata temporis*.
- 18.3** Le Preneur sera en outre redevable au Bailleur de tous les frais de contentieux (incluant les honoraires d'avocat, frais de commissaire de justice, de sommation, etc.) résultant de son retard de paiement de toute somme due au titre du Bail ou du manquement à toute autre obligation aux termes du Bail, qui s'ajouteront à tous dommages et intérêts que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur.

## **19. CLAUSE RESOLUTOIRE**

- 19.1** A défaut par le Preneur d'exécuter l'une quelconque de ses obligations :

- financières et, notamment, (i) le paiement du Loyer dans les conditions de l'Article 5.3, tel qu'indexé dans les conditions de l'Article 0, (ii) le paiement des charges, taxes et impôts visés à l'Article 7, (iii) la remise et la mise à jour d'un dépôt de garantie ou d'une GAPD conformément aux stipulations de l'Article 6 et (iv) le paiement des pénalités prévues à l'Article 18;
- de respecter la destination des Locaux Loués dans les conditions de l'Article 4 ;
- de respecter les conditions d'exploitation des Locaux Loués dans les conditions de l'Article 8 ;
- d'entretenir les Locaux Loués et d'y réaliser ses travaux dans les conditions des Articles 9 et 10 ;
- relatives à la cession, à la sous-location, à la domiciliation et au nantissement prévues à l'Article 15 ;
- d'assurances prévues aux Articles 10.5 et 13 ;

et un (1) mois après un simple commandement de payer ou sommation d'exécuter visant la présente clause, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Compétence est attribuée au juge des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du Preneur.

- 19.2** Tous les frais de recouvrement (frais de commissaire de justice, honoraires d'avocats, frais de justice dont poursuites, mesures conservatoires ou d'exécution, ainsi que tous frais de levée d'états d'inscriptions et de notifications qui pourraient être nécessaires, notamment par application de l'article L. 143-2 du Code de commerce) seront à la charge du Preneur et facturés

sur le terme suivant.

- 19.3** En cas de résiliation du Bail ou d'expulsion consécutives à une décision judiciaire, le montant garanti par le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre d'indemnité.
- 19.4** En tant que de besoin, les Parties conviennent de ce que, conformément aux dispositions de l'article 1229 du Code civil, la rupture du Bail, qu'elle soit consécutive à la mise en œuvre de la clause résolutoire ou pas constituera une résiliation et n'opèrera que pour l'avenir de sorte qu'il n'y aura pas lieu à restitution des prestations réciproques, sans préjudice de tous dommages-intérêts ou indemnisation éventuels.
- 19.5** L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non délaissement des Locaux Loués après résiliation de plein droit ou judiciaire, sera établie forfaitairement et *pro rata temporis* sur la base du double du Loyer en cours, outre tous accessoires du loyer, précision étant faite que cette indemnité d'occupation sera soumise au jeu de la clause d'indexation prévue au Bail.

Cette majoration sera applicable sans mise en demeure préalable de libérer les Locaux Loués.

Les charges et taxes seront également dues jusqu'au jour où les Locaux Loués auront été restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

## **20. PREVENTION, HYGIENE ET SECURITE**

Le Preneur s'engage à respecter et faire respecter par ses préposés et ses visiteurs, l'ensemble des règles relatives à la prévention, l'hygiène, la sécurité, et la lutte contre le travail illégal.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera dans les conditions du Bail, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des personnes et des biens. Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait à ses frais son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, le tout, sans aucun recours contre le Bailleur.

Tous les contrôles et vérifications auxquels les aménagements, installations et équipements qui auront été réalisés et/ou installés par le Preneur dans les Locaux Loués, peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à l'hygiène et à la sécurité des personnes ou des biens, seront intégralement à la charge du Preneur qui renonce à tout recours contre le Bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

## **21. ENVIRONNEMENT**

### **21.1 Etat des Risques**

En application du I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, ainsi que des articles R. 125-23 à R.125-25 du même code, les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte définie en application des articles L. 121-22-2, L. 121-22-3, L. 121-22-6 et L. 121-22-7 du code de l'urbanisme sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

Dans ce contexte, un état des risques (E.R.), dont le Bailleur ne garantit ni l'exhaustivité ni le contenu, figure en **Annexe 21.1**.

Le Preneur déclare être suffisamment informé à ce titre, en fait son affaire personnelle et décharge le Bailleur de plus amples informations à cet égard.

Le Bailleur informe par ailleurs le Preneur qu'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 du Code de l'environnement ou L. 128-2 du Code des assurances n'est survenu depuis qu'il est propriétaire des Locaux Loués et qu'il n'a, à ce jour, connaissance d'aucun sinistre de ce type survenu dans les Locaux Loués antérieurement.

## **21.2 Diagnostic de performance énergétique**

Conformément aux dispositions de l'article L.126-29 du Code de la construction et de l'habitation, figure en **Annexe 21.2** un diagnostic de performance énergétique (DPE) de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Locaux Loués.

L'article R.126-16 du Code de la construction et de l'habitation précise que ce diagnostic est établi sur la base de l'indication de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée selon une méthode de calcul conventionnel ainsi qu'une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations. En conséquence, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur à première demande de sa part, copie de l'intégralité des factures de ses consommations de tout type d'énergie (électricité, gaz, fioul ...) lui permettant d'effectuer ce diagnostic.

Conformément à l'article L.126-29 du Code de la construction et de l'habitation, le Preneur ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique, lesquelles sont fournies à des fins d'information, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément.

## **21.3 Diagnostic technique amiante**

La fiche récapitulative du diagnostic technique amiante (DTA) figure en **Annexe 21.3**.

Conformément aux dispositions de l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique, le DTA sera tenu à la disposition du Preneur.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans cet état et connaître parfaitement les consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans les Locaux Loués, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet. Si besoin est, il prendra à sa charge et sous sa responsabilité tous travaux de désamiantage (enlèvement, confinement) qui s'avèreraient nécessaires à la suite de la réalisation de ses travaux. Il en informera le Bailleur et communiquera au Bailleur toute information ou document lui permettant de suivre et mettre à jour le DTA.

## **22. SITUATION DU PRENEUR**

Le Preneur s'engage à signifier au Bailleur tout changement de contrôle et plus généralement toute modification significative de ses statuts (transformation, changement de dénomination, de raison sociale, de siège social, etc.), pouvant avoir une incidence sur l'exécution du Bail. L'information du Bailleur devra intervenir dans un délai d'un (1) mois suivant la modification intervenue, permettant si nécessaire l'établissement d'un avenant au Bail afin de constater les modifications intervenues.

## **23. STIPULATIONS DIVERSES**

### **23.1** Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un écrit dument signé par les



Parties. Aucune modification ne pourra être déduite, soit de la passivité du Bailleur ou du Preneur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur et le Preneur restant toujours libres d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification écrite sous forme d'avenant signé.

**23.2** Sauf stipulation contraire, la nullité ou l'impossibilité d'exécuter tout terme ou stipulation du Bail n'affectera pas la validité ni la force exécutoire du Bail ou de tout autre terme ou stipulation de celui-ci. A la place de tout terme ou stipulation nul(le) ou non exécutoire, les Parties substitueront une stipulation valable et exécutoire aussi proche que possible de ce terme ou de cette stipulation nul(le) ou non exécutoire. Les Parties sont convenues de s'accorder sur un accord économique équivalent leur permettant de ne pas être lésées de l'éventuelle nullité ou inexécution.

**23.3** Les Parties déclarent avoir pleinement connaissance de l'étendue des obligations qui leur incombent au titre du Bail, qui seront de rigueur en toutes circonstances pour toute la durée du Bail, en accepter l'ensemble des risques, et renoncent en conséquence à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil dans l'hypothèse où elles pourraient s'appliquer au Bail.

Par ailleurs, par dérogation expresse aux dispositions des articles 1219, 1220 et 1223 du Code civil, chaque Partie s'oblige à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble de ses obligations stipulées au Bail, sans pouvoir ni opposer unilatéralement à l'autre Partie une quelconque exception d'inexécution, ni suspendre l'exécution de ses obligations, ni accepter une exécution imparfaite du Bail avec réduction proportionnelle du prix, et ce, pour quelque motif et en quelque circonstance que ce soit.

Le Preneur renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1224 et 1226 du Code civil et à résoudre le Bail par voie de simple notification, cette stipulation ne préjudiciant pas de son droit de former le cas échéant une demande de résolution judiciaire de son Bail devant les tribunaux compétents.

## **24. ELECTION DE DOMICILE**

Le Bailleur fait élection de domicile chez son mandataire, dont l'adresse figure dans la comparution.

Le Preneur fait élection de domicile dans les Locaux Loués à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail.

## **25. LOI APPLICABLE**

Le Bail est soumis à la loi française, pour son interprétation comme pour son exécution.

## **26. LISTE DES ANNEXES**

Annexe 2.1	Plans des Locaux Loués
Annexe 7.1.2	Tableau récapitulatif de la répartition des catégories de charges communes
Annexe 11.1	Etats récapitulatif et prévisionnel des travaux
Annexe 21.1	Etat des risques
Annexe 21.2	Diagnostic de performance énergétique
Annexe 21.3	Fiche récapitulative du diagnostic technique amiante

\*

Les Parties ont signé le Bail en version électronique au moyen d'une tablette numérique ou en saisissant un OTP SMS. Il est ici rappelé que les signataires ont été individuellement authentifiés par la plateforme DocuSign® et qu'une certification personnelle à usage unique a été utilisée pour réaliser la signature cryptographique insérée dans le document, ce qu'ils reconnaissent expressément et irrévocablement. A cet égard, elles reconnaissent conformément aux dispositions de l'Article 1174 du Code Civil :

- que ce moyen sera recevable pour prouver la signature et le contenu du Bail et pour certifier la signature des signataires respectifs devant les Tribunaux compétents, et
- que le Bail signé électroniquement constitue l'original du Bail, qu'il a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier et produit les mêmes effets juridiques et par voie de conséquences les Parties s'engagent à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante des éléments du document électronique signé, sur le fondement de leur nature électronique.

Fait à Paris, le [\*\*] 2024, par signature électronique.

**Le Bailleur**

**Le Preneur**

---

---

1

## EXPOSE PREALABLE

- A. Le Bailleur est propriétaire de locaux commerciaux situés au sein immeuble sis 239 rue Saint-Martin à Paris (75003) (l'**Immeuble**).
- B. Par acte sous seing privé en date du 20 novembre 2024 (le **Bail**), les Anciens Bailleurs ont conclu avec le Preneur un bail commercial portant sur le local n°102 de l'Immeuble (les **Locaux Loués**) avec une prise d'effet rétroactive au 1<sup>er</sup> juillet 2024.

Toutefois, les Anciens Bailleurs avaient, antérieurement à la signature du Bail, apporté la pleine propriété desdits Locaux Loués au Bailleur, suivant acte authentique publié au Service de la Publicité Foncière de Paris 1 le 5 novembre 2024, volume                      numéro

Il est ainsi constaté que, à la date de signature dudit Bail, les Anciens Bailleurs ne disposaient plus de la qualité de propriétaire, celle-ci ayant été transférée au Bailleur par l'apport publié au Service de la Publicité Foncière le 5 novembre 2024.

- C. Le présent avenant au Bail a pour objet de régulariser la situation, par la ratification expresse du bail par le Bailleur, en tant que propriétaire depuis le 5 novembre 2024, avec effet aux conditions et modalités définies ci-après (l'**Avenant**).

*Les termes de l'Avenant commençant par une majuscule et non autrement définis au sein de l'Avenant ont, sauf indication contraire, la signification qui leur est donnée dans le Bail.*

## CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUI

### 1. RATIFICATION DU BAIL

Le Bailleur déclare avoir pleine connaissance du bail commercial signé le 20 novembre 2024 entre les Anciens Bailleurs et le Preneur.

Il ratifie expressément et irrévocablement l'ensemble des stipulations du Bail, en reconnaît tous les effets, accepte sans réserve l'intégralité de ses charges, conditions et obligations, et déclare en reprendre l'exécution à compter du 5 novembre 2024, date à laquelle il est devenu propriétaire des Locaux Loués.

Il est rappelé que, bien que le Bail ait été signé le 20 novembre 2024 avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2024, les Anciens Bailleurs étaient encore propriétaires du bien à cette date, la publication de l'apport à la                      n'étant intervenue que le 5 novembre 2024.

En conséquence :

- le Preneur a pris possession des Locaux Loués à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024 avec l'accord des Anciens Bailleurs et déclare avoir exécuté, depuis cette date, l'ensemble des obligations qui lui incombait aux termes du Bail ;
- les loyers, charges et autres sommes afférentes à la période du 1<sup>er</sup> juillet 2024 au 5 novembre 2024 ont été valablement dus aux Anciens Bailleurs, seuls bénéficiaires des fruits du bien durant cette période ;
- le Bailleur reconnaît cette situation et renonce à toute réclamation à ce titre sur ladite période ;
- le Preneur reconnaît que, à compter du 5 novembre 2024, l'ensemble des sommes dues au titre du bail est perçu au profit exclusif du Bailleur.

### 2. SUBSTITUTION DE BAILLEUR

Le Bailleur est substituée aux Anciens Bailleurs en qualité de bailleur à compter du 5 novembre 2024. Le Preneur accepte expressément cette substitution et reconnaît le Bailleur comme seul bailleur des Locaux Loués à compter de cette date.

JLT

P

### 3. AUTRES STIPULATIONS

A l'exception des modifications expressément convenues aux termes de l'Avenant, l'ensemble des stipulations du Bail demeurent en vigueur et inchangées.

### 4. SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties ont signé l'Avenant en version électronique au moyen d'une tablette numérique ou en saisissant un OTP SMS. Il est ici rappelé que les signataires ont été individuellement authentifiés par la plateforme DocuSign® et qu'une certification personnelle à usage unique a été utilisée pour réaliser la signature cryptographique insérée dans le document, ce qu'ils reconnaissent expressément et irrévocablement.

A cet égard, les Parties reconnaissent, conformément aux dispositions de l'Article 1174 du Code Civil :

- que ce moyen sera recevable pour prouver la signature et le contenu de l'Avenant et pour certifier la signature des signataires respectifs devant les Tribunaux compétents, et
- que l'Avenant signé électroniquement constitue l'original de l'Avenant, qu'il a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier et produit les mêmes effets juridiques et par voie de conséquences les Parties s'engagent à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante des éléments du document électronique signé, sur le fondement de leur nature électronique.

Fait à Paris, par signature électronique.

Le : 15/03/2025

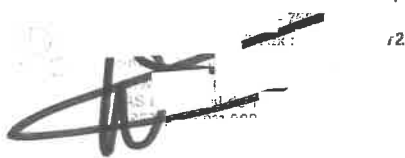
Le : 15/03/2025



Les Anciens Bailleurs  
Représenté par

Preneur  
Représenté par M. Jean-Louis  
TRUCHON

Le : 15/03/2025



Le Bailleur  
Représenté par

## ADMINISTRATEUR DE BIENS

Syndic de copropriété  
Gestion locative Transactions

S.A.S au Capital de €

ND

T

Site 1 B

Carte professionnelle : CPI 75L



LIBELLE	MONTANT
101-01 LOYER	7.773,81
200-01 PROVISIONS-CHARGES	304,00
582-01 COMPLEMENT DEPOT DE GARANTIE	73,81
749-01 T.V.A 20%	1.554,76
<b>TOTAL QUITTANCE N : 0009</b>	<b>9.706,38 €</b>

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.

CET AVIS NE PEUT EN AUCUN CAS SERVIR DE QUITTANCE

LIBELLE	MONTANT
101-01 LOYER	7.773,81
200-01 PROVISIONS-CHARGES	304,00
749-01 T.V.A 20%	1.554,76
<b>TOTAL AVIS D'ECHEANCE N : 0010</b>	<b>9.632,57 €</b>
<b>DATE EMISSION</b>	<b>DEPOT DE GARANTIE</b>
29/09/2025	7.773,81 €
	<b>NET A PAYER</b>
	9.632,57 €

LOCATAIRE 01119-01102-L00201-QU10/2025

Société LE LOTUS DE JADE  
239 RUE SAINT MARTIN  
75003 PARIS 03QUITTANCE DE LOTER OU  
D'INDEMNITE D'OCCUPATION

DU 01 JUILLET 2025 AU 30 SEPTEMBRE 2025

## ADRESSE IMMEUBLE

SAINT MARTIN  
239 RUE SAINT MARTIN  
75003 PARIS 03

DESTINATAIRE

01119-01102-L00201-QU10/2025

Société LE LOTUS DE JADE  
239 RUE SAINT MARTIN  
75003 PARIS 03

Le présent reçu ne constitue pas une quittance de loyer mais un simple reçu d'indemnité d'occupation en cas de congé ou si l'intéressé n'a pas la qualité de locataire

## CORRESPONDANCE

Accédez à votre espace client sur <http://cabinetplisson.fr/espace-client/>  
Code activation : FMGCNODSKGT Mot de passe : tvuxB83n

BAT.  
ESC.  
ETAGE  
RD  
PORTE  
DROIT  
PIECE  
01  
RGLT  
P  
TERME  
A  
BAIL  
COM  
APT  
002

IZO 3123



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

RELEVÉ DE VOTRE COMPTE		01119-01102-L00201-QU10/2025	
DATE	DESIGNATION	DEBIT	CREDIT
01/07/2025	QUITTANCEMENT A 01/07-30/09/2025	9.706,38	
08/07/2025	PRELT LE LOTUS 01/07-30/09/2025		3.235,46
08/08/2025	PRELT LE LOTUS 01/07-30/09/2025		3.235,46
08/09/2025	PRELT LE LOTUS 01/07-30/09/2025		3.235,46
01/10/2025	QUITTANCEMENT EN COURS	9.632,57	
<b>SOLDE</b>		<b>9.632,57 €</b>	<b>19.338,95</b>
			<b>9.706,38</b>

Syndic de copropriété  
Gestion locative Transactions

ND



Carte

## ADRESSE IMMEUBLE

SAINT MARTIN  
239 RUE SAINT MARTIN  
75003 PARIS 03

## QUITTANCEMENT DU 01 OCTOBRE 2025 AU 31 DECEMBRE 2025

Selon votre mandat de prélèvement SEPA :

Nom du créancier :

Identifiant créancier SEPA :

Référence unique du mandat (RUM) : 011190000026557C

PRELEVEMENT SUR COMPTE FR6630002004340000445851Y94 CRLYFRPP

Le 08/10/2025 Montant de 3.210,85 €

Le 08/11/2025 Montant de 3.210,85 €

Le 08/12/2025 Montant de 3.210,87 €

**LE LOTUS DE JADE**

239 RUE SAINT MARTIN

75003 PARIS

***BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT***

Présenté en Euros

Période du 01/01/2025 au 30/11/2025

édité le 29/12/2025



ACTIF	du 01/01/2025 au 30/11/2025 (11 mois)				Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)						
<b>Actif Immobilisé</b>						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains						
Constructions						
Installations techniques, matériel & outillage industriels	2 935	2 935				
Autres immobilisations corporelles	35 219	34 178	1 040	3,90	1 776	6,57
Immobilisations en cours						
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations						
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières	8 135		8 135	30,50	8 061	29,84
<b>TOTAL (I)</b>	<b>46 288</b>	<b>37 113</b>	<b>9 176</b>	<b>34,40</b>	<b>9 838</b>	<b>36,42</b>
<b>Actif circulant</b>						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production de biens						
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes						
Clients et comptes rattachés						
Autres créances						
Fournisseurs débiteurs					339	1,25
Personnel					1 063	3,93
Organismes sociaux						
Etat, impôts sur les bénéfices						
Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	1 800		1 800	6,75	330	1,22
Autres	1 165		1 165	4,37	1 165	4,31
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement	9 733		9 733	36,49	9 733	36,03
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités	4 798		4 798	17,99	4 548	16,83
Charges constatées d'avance						
<b>TOTAL (II)</b>	<b>17 496</b>		<b>17 496</b>	<b>65,60</b>	<b>17 178</b>	<b>63,58</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion et différences d'évaluation actif (V)						
<b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>	<b>63 784</b>	<b>37 113</b>	<b>26 672</b>	<b>100,00</b>	<b>27 016</b>	<b>100,00</b>

PASSIF	du 01/01/2025 au 30/11/2025 (11 mois)		du 01/01/2024 au 31/12/2024 (12 mois)	
<b>Capitaux propres</b>				
Capital social ou individuel ( dont versé : 4 000 )	4 000	15,00	4 000	14,81
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...				
Ecart de réévaluation				
Réserve légale	800	3,00	800	2,96
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau	-57 597	215,94	-29 932	110,78
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-25 452</b>	<b>-85,42</b>	<b>-27 665</b>	<b>-102,39</b>
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
<b>TOTAL (I)</b>	<b>-78 249</b>	<b>293,37</b>	<b>-52 797</b>	<b>195,42</b>
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
<b>TOTAL (II)</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
<b>TOTAL (III)</b>				
<b>Emprunts et dettes</b>				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres Emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
. Emprunts	1 107	4,15	3 224	11,93
. Découverts, concours bancaires				
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers				
. Associés	79 075	296,47	56 108	207,68
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 292	34,84	4 054	15,01
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel	9 932	37,24	10 758	39,82
. Organismes sociaux	2 961	11,10	3 074	11,38
. Etat, impôts sur les bénéfices				
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	2 406	9,02	2 511	9,29
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés	148	0,55	83	0,31
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes				
Instruments financiers à terme				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>104 921</b>	<b>393,38</b>	<b>79 812</b>	<b>295,42</b>
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif				
(V)				
<b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>	<b>26 672</b>	<b>100,00</b>	<b>27 016</b>	<b>100,00</b>

COMPTE DE RÉSULTAT			du 01/01/2025 au 30/11/2025 (11 mois)		Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)		Variation absolue (11 / 12)		%	
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%		
Ventes de marchandises										
Production vendue biens										
Production vendue services	152 493		152 493	100,00	151 564	100,00	929	0,61		
Chiffres d'Affaires Nets	152 493		152 493	100,00	151 564	100,00	929	0,61		
Production stockée										
Production immobilisée										
Subventions d'exploitation										
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges										
Autres produits			0	0,00	1	0,00	-1	-100,00		
Total des produits d'exploitation (I)			152 493	100,00	151 565	100,00	928	0,61		
Achats de marchandises (y compris droits de douane)										
Variation de stock (marchandises)										
Achats de matières premières et autres approvisionnements			399	0,26	1 444	0,95	-1 045	-72,36		
Variation de stock (matières premières et autres approv.)										
Autres achats et charges externes			54 019	35,42	56 985	37,60	-2 966	-5,19		
Impôts, taxes et versements assimilés			456	0,30	1 584	1,05	-1 128	-71,20		
Salaires et traitements			106 499	69,84	114 639	75,64	-8 140	-7,09		
Charges sociales			15 828	10,38	13 237	8,73	2 591	19,57		
Dotations aux amortissements sur immobilisations			736	0,48	1 095	0,72	-359	-32,78		
Dotations aux provisions sur immobilisations										
Dotations aux provisions sur actif circulant										
Dotations aux provisions pour risques et charges										
Autres charges			7	0,00	246	0,16	-239	-97,14		
Total des charges d'exploitation (II)			177 945	116,69	189 230	124,85	-11 285	-5,95		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-25 452	-16,68	-37 665	-24,84	12 213	32,43		
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun										
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)										
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)										
Produits financiers de participations										
Produits des autres valeurs mobilières et créances										
Autres intérêts et produits assimilés										
Reprises sur provisions et transferts de charges										
Différences positives de change										
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement										
Total des produits financiers (V)										
Dotations financières aux amortissements et provisions										
Intérêts et charges assimilées										
Différences négatives de change										
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements										
Total des charges financières (VI)										
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)										
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)										
			-25 452	-16,68	-37 665	-24,84	12 213	32,43		

COMPTE DE RÉSULTAT ( suite )	du 01/01/2025 au 30/11/2025 (11 mois)		Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)		Variation absolue (11 / 12)	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			10 000	6,60	-10 000	-100,00
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>			<b>10 000</b>	<b>6,60</b>	<b>-10 000</b>	<b>-100,00</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion						
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions						
<b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>						
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>			<b>10 000</b>	<b>6,60</b>	<b>-10 000</b>	<b>-100,00</b>
Participation des salariés (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
<b>Total des Produits (I+III+V+VII)</b>	<b>152 493</b>	100,00	<b>161 565</b>	106,60	<b>-9 072</b>	<b>-5,61</b>
<b>Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>177 945</b>	116,69	<b>189 230</b>	124,85	<b>-11 285</b>	<b>-5,95</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>-25 452</b>	-16,68	<b>-27 665</b>	-18,24	<b>2 213</b>	<b>8,00</b>
	<i>Perte</i>		<i>Perte</i>			
Dont Crédit-bail mobilier						
Dont Crédit-bail immobilier						