



A2MJ
Mandataires Judiciaires

9 rue du Mont Thabor
75001 PARIS
Tél 01.53.01.81.81
Fax 01.53.01.81.80
contact@selarlmyt.com

N/Réf. :
YYT /V1/13884/ACT
Liquidation Judiciaire Simplifiée du : 29/08/2024
SARL GO EASY
49/53 avenue de Clichy
75017 PARIS

PARIS, le 13 septembre 2024

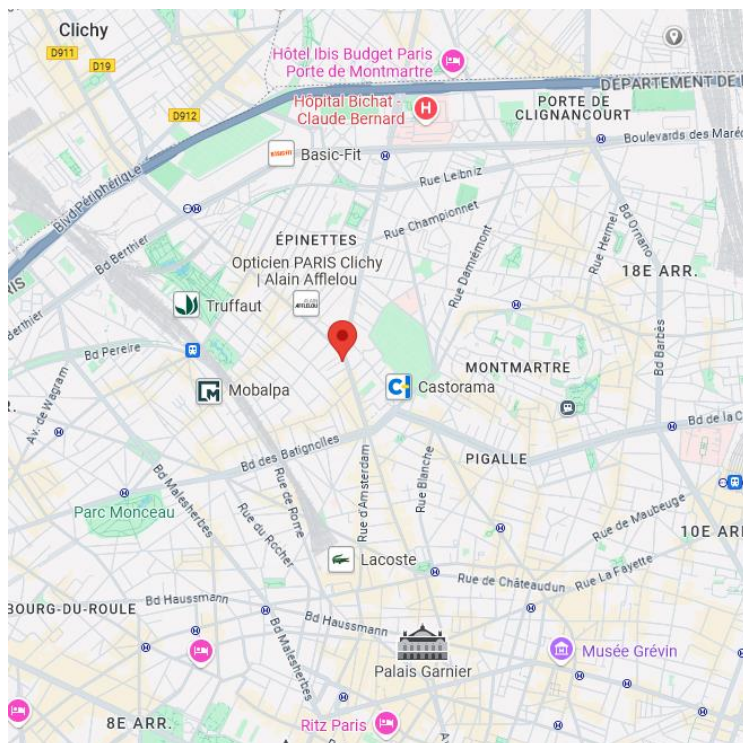
DOSSIER DE PRESENTATION CAHIER DES CHARGES POUR DEPOT D'OFFRE

Par jugement en date du 29/08/2024, le Tribunal de Commerce de PARIS a ouvert une procédure de Liquidation Judiciaire Simplifiée obligatoire à l'égard de **SARL GO EASY**, ayant pour activité coiffure mixte, parfumerie, cosmétique ainsi que vente de produits et pour siège social 49/53 avenue de Clichy 75017 PARIS.

Ce même jugement m'a désigné en qualité de liquidateur.

Conformément aux dispositions des articles L. 642-19, L. 642-22 et R. 641-30 du Code de commerce, il a été décidé de procéder à la cession de l'actif suivant :

Fonds de commerce de SARL GO EASY, Sis 49/53 avenue de Clichy 75017 PARIS





LE PRESENT DOCUMENT A ETE ETABLI AU VU DES ELEMENTS ET INFORMATIONS REÇUS A CE JOUR SANS QUE LE REDACTEUR PUISSE EN GARANTIR L'EXHAUSTIVITE ET SANS QUE LA RESPONSABILITE DU LIQUIDATEUR PUISSE ETRE ENGAGEE POUR TOUTE INEXACTITUDE ET/OU ERREUR CONTENUE DANS LES ELEMENTS QUI LUI ONT ETE FOURNIS

- Activité exercée : coiffure mixte, parfumerie, cosmétique, vente de produits.
- Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :

➤ Eléments incorporels :

Droit au bail des locaux situés 49/53 avenue de Clichy 75017 PARIS

Description : une boutique d'une surface de soixante dix mètres carrés à rez-de-chaussée.

Contrat : bail commercial consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1^{er} septembre 2016.

Activité : coiffure, esthétique, beauté et vente d'accessoires s'y rapportant.

Loyers : loyer annuel de 34 224.08€ hors taxe, auquel s'ajoutent diverses taxes et charges afférents aux lieux loués (sous réserve d'actualisation).

Dépôt de garantie : Dépôt de garantie de 8 556.02€, soit le quart du loyer annuel hors taxe.

LES ACQUEREURS POTENTIELS SONT EXPRESSEMENT INVITES A PRENDRE CONNAISSANCE DE L'ENSEMBLE DES CLAUSES DU CONTRAT DE BAIL JOINT EN ANNEXE ET NOTAMMENT LES EVENTUELLES CLAUSES DE SOLIDARITE, AGREMENT, PREEMPTION 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.

La clientèle et l'achalandage

➤ Eléments corporels :

Le matériel et agencements garnissant les locaux.

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.

▪ **Avertissement :**

- Objet et usage du présent document

Le présent dossier de présentation a été établi, 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.

Tout acquéreur potentiel doit donc réaliser ses propres investigations, afin de former son propre jugement, sur l'information contenue dans ce document et s'entourer de conseils professionnels adéquats, afin de tenir compte de toutes les conséquences financières, légales, sociales et fiscales de l'acquisition de tout ou partie de l'entreprise.

Nous attirons enfin votre attention sur le droit de préemption des communes prévu par la loi 2005-882 du 02 août 2005 et son décret d'application 2007-1827 du 26 décembre 2007.

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 l'ordonnance pour notifier par LRAR sa décision de substituer à l'acquéreur.

Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.

*** Les apporteurs d'affaires et conseils (autre qu'avocats) seront tenus de produire leurs mandats ainsi que leur carte professionnelle et ne seront pas autorisés à faire de l'affichage sur les lieux.**

Tout actif peut être consulté librement sur le site www.selarlmyt.com rubrique Actif et sur le site du Conseil National des Administrateurs Judiciaires et Mandataires Judiciaires (www.cnajmj.fr), portail Actifs.

***Le montant des honoraires de toute nature et commissions d'agence(s), ou d'apporteurs d'affaires et leur(s) bénéficiaire(s) devra figurer dans la « déclaration d'indépendance et de sincérité du prix ».**

POUR ETRE RECEVABLES, LES OFFRES D'ACQUISITION DEVRONT ETRE CONFORMES AUX PRESCRIPTIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.

D) Contenu de l'offre

1) L'offre de reprise

➤ Périimètre de la reprise

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

➤ 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 faire obstacle à la réalisation de la cession.

➤ Les revendications

Nous attirons votre attention sur le fait que 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.

2) Précisions sur le candidat à la reprise

➤ 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

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

- Composition du capital social
- Principaux actionnaires / associés
- Activité
- Chiffre d'affaires
- Résultats

Les statuts et un extrait Kbis de la société daté de moins de 3 mois devront être joints à l'offre.

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.

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

➤ Déclaration d'indépendance et de conformité à l'article L642-3 du Code de commerce

Le repreneur devra joindre à son offre la déclaration annexée au présent dossier après l'avoir dûment remplie, datée et signée.

3) Le prix

- Il doit être déterminé

L'offre de reprise doit comporter un **prix en euros** 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 le remboursement ou la reconstitution du dépôt de garantie, les droits, les frais 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.

- Ventilation du prix entre les éléments repris

La décomposition du prix entre les éléments corporels, incorporels et le stock doit apparaître clairement dans l'offre de reprise.

- Garantie

Un chèque de banque libellé à l'ordre de la **SELARL MONTRAVERS YANG-TING** devra obligatoirement être joint à l'offre :

- couvrant l'intégralité du prix proposé, si celui-ci est inférieur ou égale à 100 000 euros,
- couvrant 50% du prix proposé, si celui-ci est supérieur à 100 000 euros, le solde devant être payé avant toute remise des clés des locaux.

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

4) Les attestations à joindre impérativement au dossier

- La déclaration d'indépendance et de sincérité de prix,
- La déclaration d'origine des fonds.

II) Les étapes de la procédure

1) Le dépôt de l'offre

Toute proposition d'acquisition devra être déposée préalablement sous pli cacheté en l'Etude de Maître _____, Huissier de justice au Tribunal de Commerce de Paris 1 quai de Corse 75004 PARIS **avant le .**

Par ailleurs, il y a lieu d'indiquer sur l'enveloppe destinée à l'Huissier, le nom de la liquidation judiciaire concernée

Si l'offre est acheminée par voie postale, elle devra être mise sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure devant être fermée et porter la mention « remise d'offre de reprise de fonds de commerce dépendant de la liquidation judiciaire de **SARL GO EASY** ».

Cette offre doit avoir été réceptionné par l'huissier avant le .

Toute offre déposée ou reçue après ce délai sera irrecevable.

2) Audience de l'ouverture des plis cachetés

L'ouverture des plis qui auront été déposés aura lieu **le .**, au Tribunal de Commerce de Paris, 1 quai de Corse 75004 PARIS (se renseigner auprès des appariteurs du bureau de la présidence au 1^{er} étage pour connaître la salle de l'audience), en présence du juge commissaire et de l'huissier désigné qui en dressera un procès-verbal.

Lors de cette audience, le juge-commissaire pourra entendre les candidats acquéreurs dont la présence physique est souhaitée, ainsi que le cas échéant le(s) dirigeant(s) et bailleur(s).

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

Le juge-commissaire n'est pas tenu d'accepter les offres présentées et pourra faire arrêter de nouvelles modalités de cession.

Quelles que soient la forme et les modalités de l'offre, aucune rétractation de l'offre ne sera possible après dépôt et ce jusqu'à l'aboutissement de la procédure, à savoir le prononcé de l'ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire.

Dans le cas d'une deuxième audience d'ouverture de plis, les offres ne pourront être inférieures à celles déposées lors de la première audience.

3) L'entrée en jouissance

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

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

- consignation de la totalité du prix offert ;
- présentation d'un certificat d'assurance des locaux ;
- consignation du dépôt de garantie du bail.

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

Ces conditions essentielles doivent être reconnues comme expressément acceptées dans l'offre de reprise.

4) Rédaction d'acte

Dans un souci d'efficacité, l'acte sera établi par le conseil choisi par le liquidateur, l'acquéreur pouvant également se faire assister de son propre conseil.

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

III) Visite de locaux

La visite des locaux est fixée au :

Veuillez agréer nos salutations distinguées.

Yohann YANG-TING

DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

Document confidentiel

Joindre obligatoirement les justificatifs pour tout versement supérieur ou égal à 150 000 €

La SELARL MONTRAVERS YANG TING se réserve également la possibilité de demander les justificatifs dans le cadre du dispositif de lutte contre le blanchiment et de financement du terrorisme

Conformément à l'arrêté du 2 septembre 2009 pris en application de l'article R 561-12 du Code Monétaire et Financier et définissant les éléments d'information liés à la connaissance du client et de la relation d'affaires aux fins d'évaluation des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme.

« Les éléments d'information susceptibles d'être recueilli pendant toute la durée de la relation d'affaires aux fins d'évaluation des risques de blanchiment de capitaux et financement du terrorisme peuvent être :
1° [...] Au titre de la connaissance de la relation d'affaires :

Le montant de la nature des opérations envisagées

La provenance des fonds

La justification économique déclarée par le client [...] »

Joindre impérativement une photocopie de la carte d'identité ou du justificatif d'identité

Date du versement : Montant du versement :

Civilité : Madame Monsieur

Nom : Prénom : Nom de Jeune fille :

Profession : Nationalité :

Origine des fonds	Montant (€)
Retraits provenant de placements (livrets, actions...)	
Vente immobilière (maison, terrain...)	
Succession ou donation	
Revenus professionnels (rémunération, prime, dividende)	
Cession d'actifs professionnels (véhicules, œuvres d'arts...)	
Autres :	
TOTAL	

Objectif du versement

<input type="checkbox"/> Acquérir un actif de la procédure	<input type="checkbox"/> Participer au règlement du passif de :
<input type="checkbox"/> Acquitter une dette de la procédure	
<input type="checkbox"/> Remboursement mon passif dans la procédure	Lien de parenté :
<input type="checkbox"/> Autre	Motif :

- **Je certifie sur l'honneur que les sommes qui sont ou seront versées pour les raisons exposées ci-dessus n'ont pas d'origine délictueuse** au sens de la réglementation relative au blanchiment des capitaux (Code Monétaire et Financier, articles L 561-1 et suivants)
- **Je déclare être pleinement informé(e) que la SELARL MONTRAVERS YANG TING a des obligations légales et réglementaires de déclaration de soupçons de blanchiment à Tracfin.**
- **Je certifie sur l'honneur que les renseignements figurant sur la présente « déclaration d'origine des fonds » sont exacts et conformes à la réalité**

Fait à
.....

Le/...../.....

Signature :

Paris, le 10 décembre 2012

Objet : Diminution de loyer

Lettre-avenant

(établie en 2 exemplaires originaux)

Monsieur,

_____ a consenti à _____, en date du 09 juin 2008, un renouvellement de bail commercial de neuf ans avec une prise d'effet au 1^{er} septembre 2007.

En date du 17 juin 2009, _____ a cédé à _____ son fonds de commerce avec une prise d'effet au 1^{er} septembre 2009.

Par courrier du 12 octobre 2012, _____ a demandé une diminution de son loyer, afin de pouvoir continuer son activité dont le chiffre d'affaires est en baisse.

En conséquence, au vu des éléments exposés et afin de permettre la continuation de l'activité, le **BAILLEUR** accepte, exceptionnellement, de ramener le loyer annuel hors taxes, hors charges, à **VINGT-QUATRE MILLE CINQ CENTS Euros (24.500,00 €)**, à compter du **1^{er} janvier 2013**.

Tous les autres articles constitutifs du renouvellement de bail précité demeurent inchangés, en particulier celui relatif à la **CLAUSE D'ECHELLE MOBILE** qui continuera à s'appliquer sur les mêmes bases que précédemment.

Vous remerciant de nous retourner l'un de ces deux exemplaires, dûment revêtu de vos cachet et signature afin que la diminution puisse être appliquée,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

UG : 088202

CA : 073096/55

RENOUVELLEMENT DE BAIL

Ci-après dénommé "le **BAILLEUR**".

D'UNE PART

Ci-après dénommée "le **PRENEUR**".

D'AUTRE PART

LESQUELS, ès qualités ont convenu de procéder de la manière suivante, au renouvellement du bail consenti par _____ à la société comparante aux présentes, reçu par l'un des Notaires

BAIL

Le **BAILLEUR** fait bail à loyer, à titre de renouvellement de bail, conformément aux articles L 145 – 1 et suivants du nouveau Code de Commerce au **PRENEUR** qui accepte et s'engage à toutes les obligations contractées par lui dans l'acte.

Des locaux ci-après désignés situés à PARIS (17^{ème}) 2, cour Saint Pierre et 49/53 avenue de Clichy, appartenant au **BAILLEUR**.

DESIGNATION

Une BOUTIQUE portant le numéro UG 088202 (anciennement 3003) d'une surface de soixante dix mètres carrés (70 m²) environ à rez-de-chaussée.

Ces locaux sont loués tels qu'ils s'étendent, se poursuivent et se comportent, sans plus ample désignation, le **PRENEUR** déclarant parfaitement les connaître.

Le **PRENEUR** ne pourra donc demander aucune réduction du loyer ci-après fixé pour cause de déficit des surfaces ci-dessus indiquées.

Le **PRENEUR** ne pourra formuler aucune déclaration du fait de constructions susceptibles de modifier ultérieurement, notamment les vues et les environnements de ses locaux.

CLAUSE PARTICULIERE RELATIVE AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

En application des articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'Environnement, l'état des risques naturels et technologiques, relatifs aux risques inondation et présence en sous-sol de carrières et gypse, est annexé au présent contrat, si le local est situé dans un périmètre d'exposition délimité par le plan de prévention.

DUREE

Le présent bail est fait pour une durée de **NEUF ANNEES** entières et consécutives, sous réserve de l'application de l'article 3.1 du décret n° 53 960 du 30 septembre 1953, modifié et complété par la loi n° 65 356 du 12 mai 1965, codifié sous les Articles L 145 – 1 et suivants du nouveau Code de Commerce ledit bail ayant commencé à courir le **1ER SEPTEMBRE 2007 (la période du 15 décembre 2005 au 31 août 2007 étant considérée en tacite reconduction)**.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un **loyer annuel hors taxe de TRENTE QUATRE MILLE DEUX CENT VINGT QUATRE EUROS ET HUIT CENTS (34.224,08 EUR)**, en ce non compris le remboursement au **BAILLEUR** de tous impôts (dont le foncier), taxes et charges diverses (dont les charges communes générales) afférents aux lieux loués.

Ledit loyer annuel est assujéti à la T.V.A. au taux en vigueur lors de la facturation.

Le loyer convenu est net de toutes charges, taxes et impôts présents ou futurs, pour le **BAILLEUR**, quel qu'en soit la nature ou le montant.

Le **PRENEUR** s'oblige à verser ce loyer annuel à la caisse du receveur du **BAILLEUR**, dans ses bureaux, à PARIS, rue du Cardinal Lemoine, numéro 49, par trimestre, et par quart, d'avance, les **PREMIER JANVIER, AVRIL, JUILLET** et **OCTOBRE** de chaque année.

Le **BAILLEUR** se réserve toutefois de demander le paiement du loyer et de toutes sommes afférentes audit bail, le jour de l'échéance, avant midi, par tout autre moyen.

Tout retard dans le paiement des loyers et charges porteront intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure adressée par le **BAILLEUR**, par lettre recommandée avec accusé de réception.

CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Le loyer de base est indexé sur l'indice national du coût de la construction publié trimestriellement par l'institut national de la statistique et des études économiques, base 100 au 4ème trimestre 1953, ou sur tout autre indice qui lui serait substitué.

Le loyer sera réajusté le **PREMIER SEPTEMBRE** de chaque année, proportionnellement à la variation constatée entre le dernier indice connu lors de la prise d'effet du bail et celui de la même période au moment de l'indexation annuelle.

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

NATURE DE L'ACTIVITE

Le **PRENEUR** déclare que la présente location est faite pour l'activité de **COIFFURE - ESTHETIQUE - BEAUTE ET VENTE D'ACCESSOIRES S'Y RAPPORTANT**, à l'exclusion de toutes autres activités, industries ou professions, sauf application des articles 34 1 et suivants du décret du 30 septembre 1953 modifié et complété par la loi n° 65 356 du 12 mai 1965 codifié sous les Articles L 145 - 1 et suivants du nouveau Code de Commerce.

Il fera son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires à son installation.

Il est expressément spécifié que le **PRENEUR** devra toujours tenir le local loué constamment ouvert et en état d'activité.

Il sera tenu de conserver au local loué pendant toute la durée du bail, son caractère commercial.

Le **BAILLEUR** ne sera pas responsable de la concurrence que les personnes établies dans les diverses parties de l'immeuble dont dépendent les locaux présentement loués, ou dans tout autre immeuble contigu ou voisin, pourraient faire au **PRENEUR**.

Il se réserve, au surplus, la faculté de louer pour l'exercice de la même activité, et sans que le **PRENEUR** puisse faire aucune réclamation à ce sujet, tous les locaux dépendant tant d'immeuble dont partie est présentement louée, que d'autres immeubles appartenant soit au **BAILLEUR**, soit à la VILLE DE PARIS, ces locaux ou immeubles fussent-ils contigus ou situés dans le voisinage immédiat des locaux présentement loués.

Pendant toute la durée du bail, le **PRENEUR** maintiendra lesdits lieux à l'usage prévu et en état permanent d'exploitation effective et normale, sans pouvoir, sous aucun prétexte, employer, même momentanément, lesdits lieux à une autre destination, soit par addition, soit par substitution d'activités, sans y avoir été autorisé expressément par le **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** s'oblige également à transférer au **BAILLEUR**, et au plus tard, en fin de contrat, le bénéfice de toutes les autorisations administratives dont l'immeuble a fait, ou fera l'objet et qui auront été demandées et obtenues par lui.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le bail est, en outre, fait sous les charges clauses et conditions suivantes que le **PRENEUR** s'oblige à exécuter et accomplir :

1°) Le **PRENEUR** s'engage à respecter toutes les prescriptions que le **BAILLEUR** croirait devoir établir dans l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène et de la bonne tenue de l'immeuble.

2°) Le **PRENEUR** prendra les locaux loués tels qu'ils se comportaient à l'époque fixée pour l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune espèce de réparation, d'aménagement, ou aucune réduction de loyer de ce chef.

Il devra entretenir les lieux loués pendant toute la durée du bail, en bon état de réparation de toute nature, tous travaux d'entretien de réfection ou de remplacement restant en entier à sa charge, le **BAILLEUR** n'assumant d'autres obligations que celles de tenir les locaux clos et couverts.

Il est notamment expressément convenu que le **PRENEUR** aura à sa charge l'entretien complet de la devanture, y compris les fermetures et la réfection des peintures extérieures (lesquelles devront être refaites au moins tous les cinq ans), ainsi que le remplacement desdites fermetures.

Il ne sera pas dressé d'état des lieux, le **PRENEUR** étant présumé, conformément à l'article 1731 du Code civil, les recevoir en bon état de réparations locatives.

Le **PRENEUR** sera réputé avoir reçu lesdits locaux en bon état de réparations locatives et devra les rendre dans ledit état à la fin du bail.

Au plus tard un mois avant la fin du présent bail, un récolement sera fait contradictoirement avec le **PRENEUR**, ou lui dûment appelé et il sera alors dressé un état des réparations que le **PRENEUR** sera tenu d'effectuer dans les vingt jours qui suivront la confection dudit état, à peine d'y être contraint par tous moyens et voies de droit, et sous réserve de tous dommages et intérêts.

3°) Le **PRENEUR** prendra l'avis du **BAILLEUR** concernant les dispositions des enseignes et la nuance des peintures à faire sur la façade desdits locaux.

Le **BAILLEUR** se réserve, à ce sujet, un droit formel de direction dans l'intérêt de l'harmonie et de la bonne tenue des bâtiments : le **BAILLEUR** pourra, quand il le jugera convenable, exiger aux frais du **PRENEUR**, le nettoyage des vitres et la réfection des peintures extérieures, des locaux loués.

Quant aux enseignes, tableaux et décors que le **PRENEUR** jugera à propos de faire établir sur la façade des locaux, ils devront faire l'objet d'un accord préalable du **BAILLEUR**.

En outre, cette installation devra faire l'objet d'une autorisation des Services Préfectoraux.

4°) Le **PRENEUR** devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués, pendant toute la durée du bail, de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre du paiement d'au moins trois termes de loyer.

5°) Le **PRENEUR** souffrira, pendant toute la période d'exploitation, l'exécution dans les locaux de tous travaux de reconstruction et réparations quelconques que le **BAILLEUR** jugerait nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer ci-dessus indiqué, lorsque même ces travaux dureraient plus de quarante jours.

6°) Le **PRENEUR** ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, scellement, percement de mur, modification à la devanture, aux croisés ou au gros oeuvre, sans le consentement exprès et par écrit du **BAILLEUR** qui se réserve un droit d'interdiction absolu.

En particulier, le **PRENEUR** ne devra, en aucun cas, encastrer les canalisations ou équipements pouvant nécessiter des visites d'entretien, ou de grosses réparations.

L'habillage éventuel de ces installations devra être démontable. Tous aménagements, embellissements et améliorations qui pourraient être réalisés dans les locaux au cours du présent bail deviendront, en cas de résiliation ou d'expiration du bail, la propriété du **BAILLEUR**, sans indemnité à moins que ce dernier ne préfère exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif, aux frais du **PRENEUR**.

7°) Le **PRENEUR** s'engage expressément à ne pas faire supporter aux planchers, escaliers et passages, une charge supérieure à leur résistance, à peine de réparation à la charge du **PRENEUR** et de tous dommages et intérêts éventuels, le **BAILLEUR** déclinant toute responsabilité au cas où des accidents ou détériorations viendraient à se produire du fait d'une surcharge supérieure.

8°) Le **PRENEUR** devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement ; et supportera, le cas échéant, le coût de mise en conformité avec lesdits règlements, ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives, de façon que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

9°) La sécurité des personnes et des biens, du fait des locaux objet du présent contrat et leur utilisation incombe au **PRENEUR**.

Afin de prévenir les risques d'incendie, ou de panique dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements recevant du public ou des établissements classés, le **PRENEUR**, outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de sécurité desdits locaux satisfaisant, si besoin est, aux dispositions de l'article 44 du décret du 31 octobre 1973 et des textes subséquents.

Il devra, pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du **BAILLEUR**, souscrire auprès d'un organisme agréé un abonnement pour des visites périodiques de contrôle. Les vérifications effectuées devront porter sur l'ensemble et l'intégralité des bâtiments, aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque, à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

Le **BAILLEUR** pourra demander au **PRENEUR** la copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle.

Afin de vérifier les dispositions mises en oeuvre par le **PRENEUR** en matière de sécurité, le **BAILLEUR** pourra, à tout moment, pendant la durée du contrat, faire effectuer par un organisme de contrôle agréé, un contrôle de la sécurité des locaux et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique.

En application de ces principes, le coût d'intervention des organismes de contrôle sera toujours à la charge du **PRENEUR** ainsi qu'il résulte par ailleurs des dispositions relatives aux charges du présent contrat.

10°) Le **PRENEUR** devra rembourser au **BAILLEUR** jusqu'à concurrence de la part afférente aux locaux présentement loués, tous impôts ou taxes frappant l'immeuble à quelque titre que ce soit, même ceux mis à la charge du propriétaire, en sorte que le loyer touché par le **BAILLEUR** soit net. L'engagement ci-dessus s'applique aux majorations de taxes ou d'impôts existants, ainsi qu'aux taxes et impôts nouveaux qui pourraient être établis ultérieurement.

Le **PRENEUR** devra également satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

11°) Le **PRENEUR** devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité, de son industrie, ou de sa profession, ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité, à l'hygiène, à la solidité, à la sécurité ou à la bonne tenue de l'immeuble, ou ne puisse causer aux habitants de l'immeuble ou des immeubles voisins, une incommodité, une gêne, un trouble ou un préjudice quelconque.

12°) Le **PRENEUR** n'exercera aucun recours ni réclamation contre le **BAILLEUR** pour tout trouble ou privation de jouissance, provenant de tiers, et fera son affaire personnelle des recours à exercer contre l'auteur du dommage, le **BAILLEUR** le subrogeant dans ses droits à cet effet.

13°) Le **PRENEUR** devra contracter auprès d'une compagnie notoirement solvable et agréée par le Ministère des Finances, pour les biens meubles lui appartenant (meublier, matériel, marchandises) ainsi que tous agencements, embellissements et installations dont il a la garde, à quelque titre que ce soit, et à concurrence de leur valeur réelle, les polices d'assurances afférentes :

- à l'incendie, l'explosion, les dommages électriques ou causés par la foudre,
- aux dégâts des eaux,
- aux dommages d'incendie explosion occasionnés par les émeutes, mouvements populaires, acte de terrorisme et de sabotage commis dans le cadre d'actions concertées.

En outre, ces polices devront comprendre au moins les garanties suivantes :

- risques locatifs,
- recours des voisins et des tiers.

Les polices d'assurances devront prévoir que les assureurs renoncent à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer en cas de dommages (parties communes ou privatives) contre :

- le **BAILLEUR**,
- toute personne dont l'assuré serait reconnu responsable.

Le **PRENEUR** devra justifier de l'existence de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes et produire le quinze janvier de chaque année, copies des quittances des primes au **BAILLEUR** ou à ses représentants.

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle de l'assurance de toutes parties en verre armés ou non, et/ou matériaux similaires.

Par ailleurs, le **PRENEUR** devra souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile du fait de son activité professionnelle, de ses préposés salariés ou non, de ses associés et de ses biens, ou de ceux dont il a la garde à quelque titre que ce soit.

Toute surprime ou cotisation supplémentaire qui serait mise à la charge du **BAILLEUR** du fait de l'activité professionnelle du **PRENEUR** et/ou des conditions dans lesquelles il l'exerce, devra être remboursée au **BAILLEUR** sur simple demande de celui-ci.

Le **PRENEUR** devra déclarer immédiatement à son assureur tout fait dommageable pour lui-même ou pour autrui, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu responsable des aggravations qui pourraient résulter de son silence. Cette déclaration sera confirmée dans les 48 heures au **BAILLEUR**.

L'assureur du **BAILLEUR**, ou de ses représentants, aura la faculté de visiter les locaux loués, sur simple demande.

Enfin, il est convenu et accepté que l'ensemble des dispositions de la présente rubrique sera notifié par le **PRENEUR** à son assureur, sans délai, à compter de la signature des présentes.

14°) Le **PRENEUR** fera assurer à ses frais, l'enlèvement de ses ordures et déchets qui ne seraient pas évacués par les services de la ville.

15°) Le **PRENEUR** fera en sorte que son activité ne puisse nuire, ni à la jouissance paisible et utile des tiers, ni à la sécurité ou à la santé publique. Il prendra, notamment toutes dispositions pour éviter toute forme de pollution et observer en permanence la réglementation y afférente.

A cet égard, il s'engage à souscrire un contrat de désinsectisation des locaux loués.

16°) Le **PRENEUR** s'interdit formellement de céder son droit au présent bail ou de céder son fonds de commerce autrement qu'à son successeur pour l'exercice de la même activité et pour la totalité des lieux présentement loués.

Les cessions ne pourront avoir lieu qu'avec le consentement exprès et par écrit du **BAILLEUR** et devront être réitérées par acte authentique à recevoir par le notaire du **BAILLEUR**, et dont une copie exécutoire sera remise gratuitement au **BAILLEUR**, pour lui servir de titre exécutoire, tant contre le cédant que contre le cessionnaire sans pour cela faire novation aux droits, actions et recours du **BAILLEUR**.

Dans le cas de cession de bail ou de fonds de commerce autorisée par le **BAILLEUR**, le **PRENEUR** restera garant et répondant solidaire du cessionnaire et des cessionnaires successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution de toutes les conditions du bail. Il ne pourra recevoir aucun loyer d'avance du cessionnaire ; néanmoins, il pourra être stipulé que des loyers d'avance seront payés par le cessionnaire mais à la condition expresse que le versement en soit fait immédiatement dans la caisse du **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** ne pourra concéder plus de droits qu'il n'en tient des présentes.

Le **PRENEUR** devra notifier au **BAILLEUR** par lettre recommandée avec accusé de réception son projet de cession en lui indiquant à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée, ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification.

Le **BAILLEUR** aura la faculté, dans le mois de la réception de cette notification, d'informer le **PRENEUR** dans les mêmes formes en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu pour les besoins de la gestion de son patrimoine (rénovation, réhabilitation, libération,...) à égalité des conditions de sa décision d'user de ce droit à son profit ou au profit de toute personne physique ou morale qu'il pourra substituer.

En cas de mise en oeuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée sous quinzaine.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

Le refus éventuellement opposé par le **BAILLEUR** n'a pas à être motivé. Son accord pourra être soumis à des conditions particulières.

Le **PRENEUR** s'interdira expressément d'accorder à un tiers, à titre gratuit ou onéreux, un contrat de sous-location ou d'occupation précaire, d'apporter en société, sans solliciter au préalable l'accord exprès et par écrit du **BAILLEUR**.

17°) Avant son départ, quelle qu'en soit la cause, le **PRENEUR** devra :

- laisser visiter les lieux loués par le **BAILLEUR**, ou ses représentants,
- effectuer, à ses frais, tous travaux de remplacement et de réparation lui incombant de par la loi et le présent bail,
- remettre au **BAILLEUR** les clés de ses locaux,
- lui présenter les acquits afférents à tous impôts, prestations et loyers à sa charge pour l'année en cours et celles écoulées, le **BAILLEUR** se réservant le droit d'exiger le rétablissement des lieux en l'état antérieur aux frais du **PRENEUR**, ce dernier ne pouvant prétendre à aucune indemnité au titre des aménagements qu'il y aurait réalisés.

18°) Le **PRENEUR** souscrira, pour ses locaux, tous contrats nécessaires à la fourniture de l'électricité, du téléphone...Il paiera tous frais, acquittera toutes factures afférentes à ces prestations et se prêtera à toute vérification des agents des services concédés.

19°) Le **PRENEUR** utilisera les réseaux en respectant rigoureusement leur puissance, ou capacité initialement prévues.

La conséquence des modifications dans l'installation sera toujours à la charge du **PRENEUR**.

20°) Le **PRENEUR** devra se conformer au règlement de jouissance de l'immeuble ainsi qu'à tous règlements futurs.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage de son chef.

21°) Au cas où le présent contrat viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le **BAILLEUR** devra aussitôt en être avisé par acte extra-judiciaire par le **PRENEUR** et au plus tard, dans les quinze jours de ladite inscription.

22°) Le **PRENEUR** s'engage envers le **BAILLEUR** à signaler tous faits susceptibles de modifier sa situation économique, juridique ou financière, notamment fusion, transformation, modification ou extension d'activité.

23°) Destruction totale ou partielle des locaux :

- a) si les locaux viennent à être détruits, en totalité, pour quelque cause que ce soit, le bail sera résilié de plein droit sans indemnité.
- b) si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu ce qui suit :

1er cas - Le **PRENEUR** subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est supérieure à 180 jours aux dires de l'architecte du **BAILLEUR** ; le **PRENEUR** et le **BAILLEUR** pourront résilier le bail, par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité, ni de part et d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du **BAILLEUR**.

Au cas où ni le **PRENEUR**, ni le **BAILLEUR** ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

2ème cas - Le **PRENEUR** ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement est inférieure aux dires de l'architecte du **BAILLEUR** à 180 jours : le **BAILLEUR** entreprendra les travaux de réparation des parties endommagées, dégradées ou

détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, par sa compagnie d'assurances.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le **PRENEUR** aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables. La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par un expert, choisi d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé.

24°) D'un commun accord entre les parties, tous les actes à intervenir tels que réitérations de cession de bail, etc...seront établis sous la forme authentique par devant l'un des notaires associés à PARIS 8ème, 77 boulevard Malesherbes ; tous les frais seront à la charge du **PRENEUR**.

ALIMENTATION EN EAU

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle de la souscription d'un contrat d'abonnement en son nom propre pour les compteurs volumétriques d'un modèle agréé par la Société Parisienne des Eaux, destinés à enregistrer les consommations d'eau froide et chaude.

Le **PRENEUR** remboursera trimestriellement la consommation d'eau froide et chaude.

La consommation d'eau dans les lieux loués enregistrée par les compteurs divisionnaires, ainsi que les taxes, redevances dont la redevance d'assainissement, et autres s'y ajoutant, sera remboursée au **BAILLEUR** au tarif appliqué par la Société Parisienne des Eaux en ce qui concerne l'eau froide et au tarif appliqué par le **BAILLEUR** en ce qui concerne l'eau chaude, et ce, à première réquisition.

Le **PRENEUR** devra laisser libre accès de ses compteurs sous peine de pénalité aux releveurs de la compagnie des compteurs et ne pas s'opposer aux démontages, remontages, réparations, relevés des compteurs d'eau, et à signaler au **BAILLEUR** tout dérangement, arrêt ou anomalie que le **PRENEUR** constaterait dans leur fonctionnement.

Si par suite de dérangement ou réparation les compteurs se trouvaient arrêtés, la consommation serait évaluée par comparaison avec celle de la même période de l'année précédente.

Aucune réclamation ne pourra être présentée pour interruption de la distribution d'eau provenant soit de dispositions adoptées par la Société Parisienne des Eaux ou par le **BAILLEUR**, soit de réparations, de gelées ou de tout autre cas prévu ou imprévu.

Le branchement est effectué sur la conduite de l'immeuble.

CHAUFFAGE

L'installation du chauffage est à la charge du **PRENEUR**.

ELECTRICITE DE FRANCE GAZ DE FRANCE

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle de la souscription du contrat d'abonnement en son nom, ainsi que du règlement des consommations de ces fluides.

CHARGES

Le **PRENEUR** versera au **BAILLEUR**, dans les mêmes conditions et en sus du loyer, une provision trimestrielle en couverture des charges.

La régularisation sera effectuée annuellement.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires ou autres charges à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après un simple commandement de payer ou un mois après une sommation d'exécuter contenant mention de la présente clause et restée sans effet, le bail sera résilié purement et simplement et ce, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus, si bon semble au **BAILLEUR**.

Dans ce cas, les sommes dues et réclamées au **PRENEUR** produiront de plein droit intérêts au taux des avances sur titres de la BANQUE DE FRANCE majoré de deux points et ce, à compter de leur date d'exigibilité.

L'expulsion aura lieu immédiatement après les délais ci-dessus, par simple ordonnance de référé de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris et dans ce cas, les sommes versées à titre d'avance et de dépôt de garantie resteront acquises de plein droit au **BAILLEUR** comme première indemnité, sans préjudice de tous autres dépens ou dommages et intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être arrêté par des offres ultérieures de payer ou de se conformer aux conditions du bail.

Tout commandement de payer ou d'exécuter sera dressé aux frais du **PRENEUR**.

COMPLEMENT DU DEPOT DE GARANTIE

A titre de complément du dépôt de garantie, il est versé ce jour, directement dans les caisses du **BAILLEUR**, la somme de **SOIXANTE EUROS ET TRENTE SIX CENTS (60,36 EUR) hors taxe**, représentant, avec celle précédemment versée s'élevant à **HUIT MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT QUINZE EUROS ET SOIXANTE SIX CENTS (8.495,66 EUR)**, un dépôt de garantie total de **HUIT MILLE CINQ CENT CINQUANTE SIX EUROS ET DEUX CENTS (8.556,02 EUR)** représentant le quart du loyer annuel hors taxe.

Le dépôt de garantie sera remboursable en fin de bail, au **PRENEUR** après déduction de sommes pouvant être dues par le **PRENEUR**, à titre de loyer, de charges ou à tout autre titre.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts, ainsi que le **PRENEUR** le reconnaît. Le **BAILLEUR** pourra demander tous les ans au **PRENEUR**, le versement de la somme complémentaire permettant de maintenir ce loyer de garantie au quart du loyer annuel hors taxe tel qu'il aura été ajusté par application au chapitre "Loyer".

En cas de résiliation du bail, pour toute cause imputable au **PRENEUR**, ce dépôt de garantie restera acquis au **BAILLEUR** à titre de premiers dommages intérêts, sans préjudice de tous autres.

FRAIS

Le **PRENEUR** s'oblige à supporter les frais de dossier et les frais rédactionnels des présentes, s'élevant à la somme de **TROIS CENT CINQUANTE HUIT EUROS ET QUATRE VINGT CENTS (358,80 €)** Toutes Taxes Comprises dont **CINQUANTE HUIT EUROS QUATRE VINGT CENTS (58,80 €)** de T.V.A. à 19,60 %.

DECLARATIONS FISCALES

Le **PRENEUR** accepte, les conséquences qui découlent pour lui d'avoir à acquitter, en sus du loyer, la T.V.A., à charge pour lui de faire valoir ses droits à déduction.

L'option de l'article 260 2° du Code Général des Impôts reste à la seule initiative du **BAILLEUR**, le **PRENEUR** ne pouvant contraindre le **BAILLEUR** à l'exercer ou à y renoncer.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège et/ou domicile respectif.

Fait en 3 exemplaires

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

PARIS - 17^{ème} arrondissement

Informations sur les risques naturels et technologiques majeurs

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° **2006-45-1** du **14 février 2006** mis à jour le

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPR n]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n

oui non

approuvé

en date du

**26 janvier 1966,
25 février 1977 et
19 mars 1991**

pour l'aléa

Anciennes carrières et gypse antéludien

Les documents de référence sont :

Arrêtés inter-préfectoraux relatifs aux risques liés à la présence en sous-sol de Paris d'anciennes carrières et de zones de gypse antéludien

consultable

à la préfecture de Paris

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t

oui non

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.

modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone Ia zone Ib zone II zone III non

pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Carte du périmètre réglementaire des zones de carrières et de gypse antéludien

Carte du Plan de prévention des risques naturels et technologiques

6. Date d'élaboration de la présente fiche

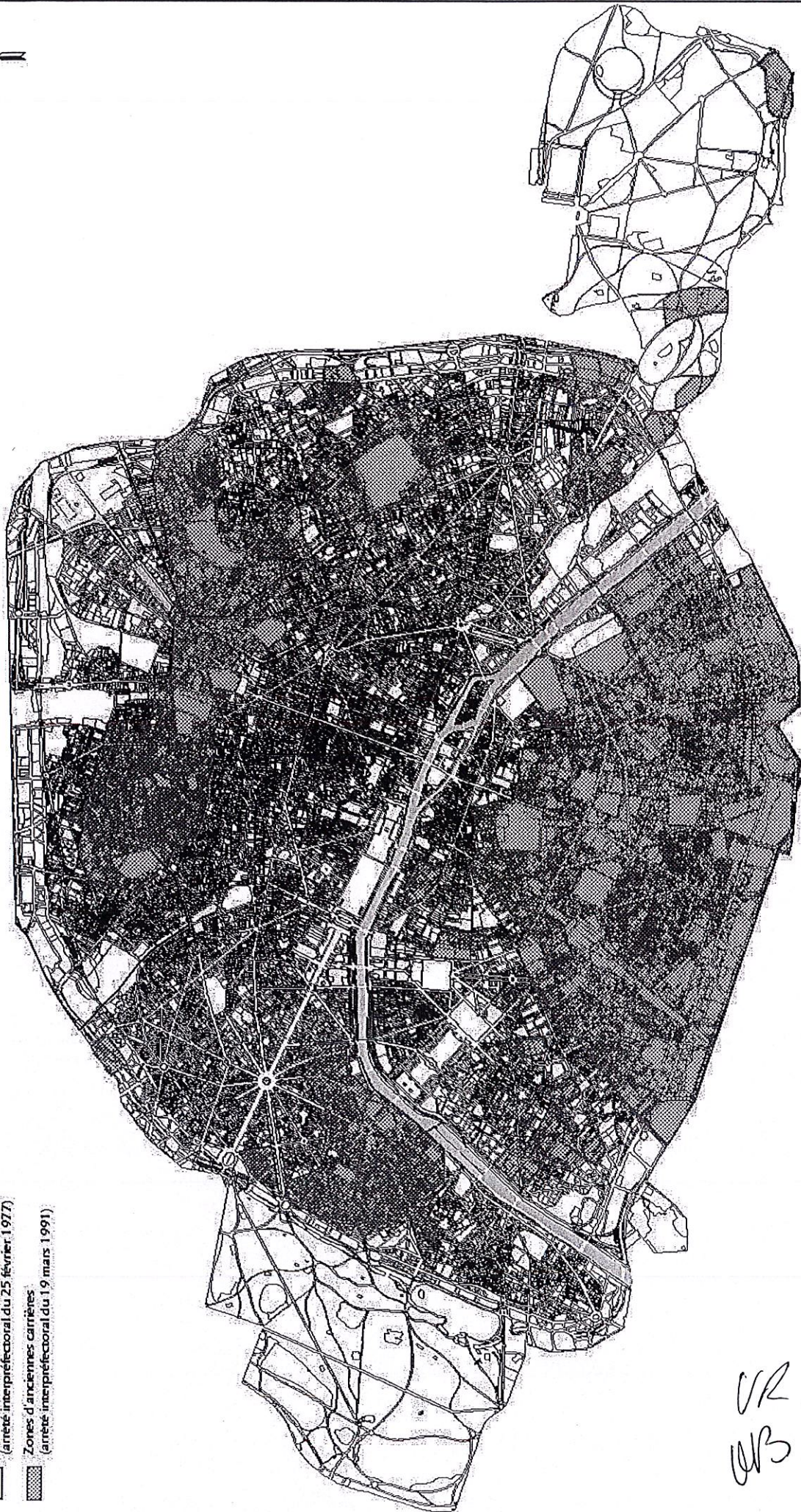
Mai 2006

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département.

Perimètre réglementaire des zones de carrières et de gypse antéludien

Légende

-  Zone comportant des poches de gypse antéludien (arrêté interpréfectoral du 25 février 1977)
-  Zones d'anciennes carrières (arrêté interpréfectoral du 19 mars 1991)



VR
WB

Source : Préfecture de Paris
Fond de plan : APUR
Echelle : 1/45 000
DULE - BU - BUT - Nicole-Beuvrière - avril 2006
P:\V\Nicole\Paris_Maps_Intel\U\plan_2006\Perimetre_zones_carrieres_2.wor