



**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 /CHL/15153/ACT  
Liquidation Judiciaire du : 06/01/2026  
SAS MINDOUT  
35 rue de Turbigo  
75003 PARIS

PARIS, le 21 janvier 2026

**DOSSIER DE PRESENTATION  
CAHIER DES CHARGES POUR DEPOT D'OFFRE**

Par jugement en date du 06/01/2026, le Tribunal des Activités Economiques de Paris a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'égard de **SAS MINDOUT**, ayant pour activité loisirs à domicile et en salle dans le domaine de la réalité virtuelle, le commerce de matériels et le conseil liés à l'activité, et pour siège social 35 rue de Turbigo 75003 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 SAS MINDOUT,  
Sis 35 rue de Turbigo 75003 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 : loisirs à domicile et en salle dans le domaine de la réalité virtuelle, le commerce de matériels et le conseil liés à l'activité,

▪ Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :

➤ Eléments incorporels :

**Droit au bail des locaux situés 35 rue de Turbigo 75003 PARIS**

Description : local à usage commercial, en rez-de-chaussée

Contrat : bail commercial

Activité : activités récréatives et de loisirs, tous services aux particuliers et aux professionnels liées aux technologies dans la réalité virtuelle

Loyers : loyer annuel de 78 000 € hors taxes et hors charges (selon bail commercial)

Dépôt de garantie : 6 mois de loyer hors charges et hors taxes

**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, selon inventaire.

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](http://www.selarlmyt.com) rubrique Actif et sur le site du Conseil National des Administrateurs Judiciaires et Mandataires Judiciaires ([www.cnajmj.fr](http://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 ».**

## **I) Contenu de l'offre**

### **1) L'offre de reprise**

#### ➤ Périmètre 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 VAN KEMMEL, Huissier de justice au Tribunal des activités économiques de Paris 1 quai de Corse 75004 PARIS **avant le 18/02/2026 à 17 heures.**

#### **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 **SAS MINDOUT** ».

#### **Cette offre doit avoir été réceptionné par l'huissier avant le 18/02/2026 à 17 heures.**

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 19/02/2026 à 14 heures 30**, au Tribunal des activités économiques de Paris, 1 quai de 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 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 dirigeant et bailleur.

L'ordonnance sera ensuite rendue par le juge-commissaire, qui retiendra ou non l'une des offres présentées, dans l'intérêt de la procédure 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 : mercredi 4 février 2026 à 11h30**

Yohann YANG-TING

**DECLARATION D'INDEPENDANCE ET DE SINCERITE DU PRIX**

DECLARATION A ANNEXER A L'OFFRE D'ACQUISITION  
(UNE PAR OFFRE SI LE CANDIDAT FAIT PLUSIEURS OFFRES)

Je soussigné .....

Agissant en qualité de .....

Déclare que le prix de cession figurant dans l'offre déposée sous ma responsabilité est sincère et véritable et qu'aucune somme complémentaire n'a été ou ne sera versée à quiconque, à l'insu du Tribunal, sous quelque forme que ce soit, pour quelque motif que ce soit.

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, 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.

Accepte que dans un souci d'efficacité, l'acte de cession sera établi par le conseil choisi par le liquidateur, l'acquéreur pouvant se faire assister de son propre conseil, étant précisé que l'intégralité des frais de rédaction de l'acte est à la charge de l'acquéreur.

Déclare que le montant des honoraires de toute nature relatifs à cette offre d'acquisition des actifs de SAS MINDOUT, des commissions d'agence et/ou d'apporteurs d'affaires s'élèvent 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, lequel dispose :

*« Ni le débiteur, 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 dépendant de la liquidation, 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*

*Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une exploitation agricole, le Tribunal peut déroger à ces interdictions et autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs. Dans les autres cas, le Tribunal, sur requête du ministère public, peut autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs, par un jugement spécialement motivé, après avoir demandé l'avis des contrôleurs.*

*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.

Fait à

Le

Signature

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 :	
<b>TOTAL</b>	



## 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 :

# BAIL COMMERCIAL

(soumis aux dispositions des articles L 145-1 et suivants et R 145-1 et suivants  
du Code de Commerce)

---

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

*ci-après dénommée le « BAILLEUR »*

*d'une part,*

**ET :**

*ci-après dénommée le « PRENEUR »*

*d'autre part,*



## **ARTICLE 1 - DESIGNATION :**

Le présent bail est consenti sur les locaux ci-après désignés :

- Dans un immeuble à usage commercial et d'habitation, soumis au statut de la copropriété, sis à Paris 3<sup>ème</sup>, 75003, 35 rue de Turbigo,
- A l'intérieur de cet immeuble, les lots n° 1 et 4 et 51 de l'état descriptif de division, locaux à usage commercial en rez-de-chaussée, accès par la rue de Turbigo, premier étage et premier sous-sol, comprenant :
  - Au rez-de-chaussée : une boutique et des sanitaires,
  - Au premier étage : un bureau et des sanitaires,
  - Au premier sous-sol : une réserve commerciale et des sanitaires.

Le tout représentant les mille cent cinquante-sept dix millièmes ( 1.007 / 10.000<sup>èmes</sup> ) de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

Tels que lesdits locaux s'étendent, se poursuivent et se comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le PRENEUR les connaissant pour les avoir visités à loisir, renonçant à élever aucune réclamation en raison soit de leur état, soit même d'une erreur dans la désignation ou la surface.

La modification des vitrines et façades ne pourra se faire sans l'accord exprès et par écrit du BAILLEUR, sur un descriptif précis soumis par le PRENEUR.

Le PRENEUR est autorisé à installer des enseignes, pancartes et appareils lumineux au-devant des lieux loués, sous réserve du respect des lois, règlements de ville et de copropriété, en vigueur.

## **ARTICLE 2 – DUREE :**

Le présent bail est consenti pour une durée de 3, 6 ou 9 années entières et consécutives commençant à courir le 1<sup>er</sup> février 2017, pour se terminer les 31 janvier 2020, 2023 ou 2026 au choix du PRENEUR, et le 31 janvier 2026 l'initiative du BAILLEUR, sauf mise en œuvre des dispositions réglementaires et légales applicables en la matière ou la clause résolutoire prévue aux présentes.

Le BAILLEUR aura la même faculté de donner congé à l'issue des périodes triennales s'il entend invoquer les dispositions légales prévues à cet effet, afin de construire ou reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière, ou toute autre cause légale.

## **ARTICLE 3 – DESTINATION DES LIEUX – ENSEIGNE :**

Il est expressément convenu que le local loué est affecté à un usage exclusivement commercial.

Handwritten signature and initials in blue ink, located at the bottom right of the page.

**3.1. Le PRENEUR ne pourra exercer dans les lieux que l'activité de : "Code NAF 93.29Z : Activités récréatives et de loisirs, tous services aux particuliers et aux professionnels liées aux Technologies dans la réalité virtuelle"**

Et ce à l'exclusion de toute autre, et ceci pendant toute la durée du bail.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives éventuellement nécessaires à l'exercice de son activité dans les lieux loués.

**3.2. A la date de signature du présent bail, l'enseigne exploitée est : MINDOUT.**

#### **ARTICLE 4 – LOYER – PAIEMENT :**

Le loyer annuel est fixé à la somme principale de 78.000 € (SOIXANTE DIX-HUIT MILLE EUROS) hors taxes et hors charges.

A titre de participation forfaitaire du BAILLEUR aux frais d'installation du PRENEUR, le loyer ne sera appelé effectivement qu'à compter du 15 mars 2017, le PRENEUR n'étant tenu avant cette date que du paiement des charges. En outre, le loyer mensuel bénéficiera d'une remise de 500 € HT jusqu'au 31 janvier 2018, et de 250 € HT du 1<sup>er</sup> février 2018 au 31 janvier 2019.

Il est assujéti à la TVA, récupérable intégralement sur le PRENEUR qui s'y oblige, au taux applicable conformément à la loi, ou, au choix du BAILLEUR, à toute autre imposition de substitution pour laquelle le BAILLEUR souhaiterait opter.

Le loyer est payable à terme échu, en 12 termes mensuels égaux, et pour la première fois le vendredi 31 mars 2016, pour une demie mensualité (en sus des charges pleines).

Le paiement de chaque terme devra être effectué par virement bancaire s'il plaît au BAILLEUR, ou à défaut par chèque portable dans les délais susvisés.

Tout paiement qui ne sera pas effectué dans les délais stipulés ci-avant portera intérêts de plein droit au taux légal augmenté de 5 points, sans qu'il soit besoin d'une quelconque mise en demeure préalable, et sans renonciation d'aucune sorte de la part du BAILLEUR au jeu de la clause résolutoire prévue ci-après.

Le présent bail ayant été consenti sans pas de porte, et le loyer fixé au présent acte ayant été déterminé en conséquence entre les parties, celles-ci conviennent que tout loyer de renouvellement ne pourra être fixé, dans les termes et conditions légales, et sans dérogation aucune à celles-ci, qu'en comparaison avec de mêmes loyers résultant de locations consenties sans pas de porte.

En outre, les Parties conviennent que ni le loyer de renouvellement, ni le loyer révisé, ne pourront jamais être inférieurs au loyer indexé dans les conditions de l'article 5.1 ci après depuis sa dernière fixation amiable ou judiciaire.

#### **ARTICLE 5 – INDEXATION ET REVISION DU LOYER :**

**5.1.** Le loyer est indexé annuellement, et automatiquement, sur la variation de l'indice ILC publié par l'INSEE.

Le loyer du sera donc ajusté annuellement à chaque date anniversaire du bail, en fonction de l'évolution de l'indice du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédente, par rapport à l'indice du même trimestre de l'année antérieure ; l'indice de référence pour la première indexation étant l'indice du 3<sup>ème</sup> trimestre 2016, s'élevant à **108,56 points**.

**5.2.** En outre, la révision du loyer pourra avoir lieu dans les conditions fixées par les articles L.145-37 et suivants du Code de Commerce, ou toutes autres dispositions légales s'y substituant.

#### **ARTICLE 6 – CHARGES LOCATIVES :**

LE PRENEUR acquittera en sus du loyer proprement dit :

- les charges afférentes aux prestations et fournitures diverses fournies par le BAILLEUR ;
- toutes charges se rapportant à l'immeuble et à sa gestion et résultant du règlement de copropriété ;
- les assurances précisées ci-après,

et ce suivant l'inventaire annexé aux présentes établi conformément aux dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de Commerce, de telle sorte que le loyer perçu par le BAILLEUR soit net de toutes charges ordinaires.

Ces charges dites « locatives » seront calculées et devront être payées selon les règles suivantes :

**6.1.** Les contributions du locataire sont calculées conformément au règlement de copropriété ou au règlement intérieur de l'immeuble.

**6.2.** Le montant des charges à répartir est déterminé d'après le coût de revient réel, auquel pourra être ajoutée la TVA applicable.

**6.3.** Le paiement des charges à répartir est effectué moyennant le versement en même temps que chaque loyer trimestriel, d'une provision calculée trimestriellement par rapport aux charges de l'exercice antérieur.

Pour la première année du bail, la provision mensuelle est fixée à la somme de **275 €**.

**6.4.** L'arrêté annuel des comptes est effectué et mis à la disposition du PRENEUR.

**6.5.** Le versement par le PRENEUR, après cet arrêté, est effectué, au premier appel de charges, par appel de la différence entre le montant des charges lui incombant, et les provisions versées.

En cas de solde négatif, l'excédant est pris en compte en déduction des provisions de l'année en cours.



**6.6.** En cas de résiliation ou de fin de bail en cours d'année, la régularisation des comptes de charges aura lieu d'après l'arrêté du trimestre en cours, le PRENEUR devant, toutefois, fournir avant de quitter les lieux toutes provisions complémentaires qui lui seraient demandées.

#### **ARTICLE 7 – DEPOT DE GARANTIE :**

Le dépôt de garantie est remis au BAILLEUR à titre de nantissement, dans les termes des articles 2355 et suivants du Code Civil. Il restera aux mains du BAILLEUR jusqu'à l'expiration du bail et sera affecté au règlement de toutes sommes ou de toutes indemnités que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie : de convention expresse, il ne sera productif d'aucun intérêt. Il sera remboursé par le BAILLEUR au PRENEUR au plus tard trois mois après apurement des comptes.

Ce dépôt de garantie sera modifié de plein droit et dans les mêmes proportions que le loyer ; le complément sera exigible lors de chaque variation du loyer, par indexation ou révision.

En aucun cas, le dépôt de garantie ne sera imputable par le PRENEUR sur des loyers ou accessoires dus.

Au cas où le dépôt de garantie viendrait à être assujéti à la TVA, celle-ci sera débitée au PRENEUR et immédiatement réglée par celui-ci.

Le dépôt de garantie représentera SIX (6) mois de loyer hors charges et hors taxes, soit, à la signature du présent bail, la somme principale de **39.000 € (TRENTÉ NEUF MILLE EUROS)**.

#### **ARTICLE 8 – CLAUSES ET CONDITIONS DIVERSES :**

Le bail est consenti et accepté sous les clauses et conditions suivantes, que le PRENEUR s'engage expressément à exécuter.

##### **8.1. Etat des lieux.**

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de son entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réparation.

Un état des lieux contradictoire et amiable sera établi par les parties lors de la prise de possession par le PRENEUR.

##### **8.2. Aménagements et travaux.**

Le PRENEUR devra aménager à ses frais les locaux selon les nécessités de son commerce, dans les conditions suivantes :

- il devra faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives nécessaires, notamment permis d'aménager ;

- tous les travaux intérieurs et extérieurs, et cloisonnements, devront être autorisés au préalable par le BAILLEUR qui sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues au règlement de copropriété auxquelles il sera lui-même soumis, les frais correspondants restant à la charge du PRENEUR, qui s'y oblige ;
- il devra respecter les conditions imposées par les copropriétaires, leur syndicat, ou tout autre organisme créé ou pouvant l'être entre les copropriétaires de l'immeuble et, le cas échéant, des propriétaires ou copropriétaires des immeubles voisins ;
- tous travaux intérieurs et extérieurs devront être exécutés sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, ou de la personne spécialement habilitée par le BAILLEUR, les honoraires dus à ce titre étant à la charge du PRENEUR qui s'y oblige ;
- le BAILLEUR se réserve le droit de s'opposer à tout aménagement extérieur qui nuirait à l'harmonie de l'ensemble.

Tous travaux, installations, embellissements et améliorations (à l'exclusion des mobiliers et agencements) faits ou payés par le PRENEUR dans les lieux loués resteront en fin de jouissance au titre du présent bail, ou de tout renouvellement ultérieur, la propriété du BAILLEUR sans indemnité de sa part.

Ce dernier pourra cependant demander le rétablissement des lieux dans l'état primitif, aux frais du PRENEUR, pour les travaux qui n'auraient pas reçu son autorisation. Le rétablissement des locaux en leur état primitif devra alors être exécuté sans porter atteinte à l'exploitation de l'immeuble.

### **8.3. Entretien.**

Le PRENEUR entretiendra les locaux loués en bon état de réparation locative et prendra en charge toutes réparations des locaux loués, autres que les grosses réparations telles que précisées à l'article 606 du Code Civil qui seront prises en charge par le BAILLEUR.

Le PRENEUR devra réaliser tous travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des locaux aux normes légales, et supportera la charge de ceux réalisés par le BAILLEUR sur les parties communes de l'immeuble.

Le PRENEUR répondra de la vétusté naturelle de la chose, et devra rendre les locaux en fin de bail en bon état d'entretien.

Le PRENEUR assumera la charge de l'ensemble de ces travaux susvisés, quand bien même seraient-ils prescrits au BAILLEUR ou à lui-même par toute autorité administrative.

### **8.4. Réparations.**

Le PRENEUR souffrira toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques que le BAILLEUR ferait exécuter dans les lieux ou dans l'immeuble, il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle qu'en soit l'importance et la durée alors même que celle-ci excéderait 21 jours.

Il devra supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par les voisins, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour lui, sauf à exercer son recours contre l'auteur des travaux.

Il devra immédiatement aviser le BAILLEUR de toute détérioration ou dégradation des lieux loués pouvant donner lieu à des réparations à sa charge.

#### **8.5. Obligation d'exploiter – Privilège du BAILLEUR.**

Le PRENEUR devra maintenir son fonds de commerce en exploitation et bien achalandé.

Il devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers et de marchandises en quantité et en valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

#### **8.6. Assurances.**

**8.6.1.** Le BAILLEUR ayant souscrit diverses assurances pour l'immeuble afin de couvrir les risques d'incendie et toutes autres destructions ainsi que la perte d'exploitation pouvant en résulter, le PRENEUR remboursera au titre des charges locatives la part des primes d'assurances au prorata des locaux loués par rapport à l'immeuble.

**8.6.2.** Le PRENEUR sera tenu d'assurer le matériel, le mobilier et les marchandises pouvant être contenus dans les lieux loués contre l'incendie et l'explosion, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux (dont la surconsommation en résultant), le bris de glace, vitres et vitrages, le tout à des compagnies notoirement solvables ayant leur siège ou une succursale en France.

Ces polices d'assurances devront prévoir une renonciation à recours contre le BAILLEUR et le Syndicat des Copropriétaires ainsi que contre tous les locataires et occupants de l'immeuble.

Faute par le PRENEUR d'avoir souscrit les polices d'assurances mentionnées ci-dessus ou si celles-ci garantissent des sommes insuffisantes, le bailleur conserve la faculté de se faire garantir lui-même les risques, le PRENEUR s'engageant à lui rembourser sur simples demandes les primes correspondantes.

**8.6.3.** LE PRENEUR devra pouvoir en justifier au BAILLEUR, à toute réquisition de celui-ci, ainsi que du paiement régulier des primes.

**8.6.4.** Le PRENEUR devra déclarer immédiatement à sa ou ses compagnies et en informer conjointement Le BAILLEUR, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous



peine d'être tenu de rembourser au BAILLEUR le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utiles, dudit sinistre.

#### **8.7. Renonciation à recours.**

Le PRENEUR renonce à tout recours contre le BAILLEUR :

**8.7.1.** En cas de vol, cambriolage, ou tout autre acte délictueux ou criminel dont lui-même, les membres de sa famille, ses préposés ou sa clientèle pourraient être victimes dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble.

**8.7.2.** En cas d'accident matériel ou corporel dont lui-même, les membres de sa famille, ses préposés ou sa clientèle pourraient être victimes dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble.

**8.7.3.** Pour toutes les conséquences qui pourraient résulter de la remise des clefs à un préposé du BAILLEUR.

**8.7.4.** En cas de dégât causé aux lieux loués, aux marchandises et objets s'y trouvant par suite de fuite sur canalisations, d'infiltrations d'humidité, de condensation, de gel, le PRENEUR devant s'assurer contre ces risques.

**8.7.5.** Pour toute interruption, irrégularité ou rupture dans les services de l'immeuble et notamment ceux des ascenseurs, d'air conditionné, de chauffage central ou par suite du fonctionnement intempestif de ces services, ni pour interruption, irrégularité ou rupture dans les services d'eau, de gaz ou d'électricité, d'égout ou de tout autre service analogue, ni pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir dans les lieux loués par suite de rupture de canalisations de gaz, d'eau, d'électricité ou de chauffage central, renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le BAILLEUR ou ses représentants.

**8.7.6.** En cas d'appareils ou d'instruments pouvant produire des parasites ou des bruits pouvant gêner ses émissions ou réceptions d'ondes électromagnétiques ou autres.

**8.7.7.** Pour tous dégâts causés en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

**8.7.8.** Pour toutes conséquences résultant de la réquisition totale ou partielle de l'immeuble.

**8.7.9.** Pour tous troubles de jouissance ou autres qui pourraient résulter de l'activité des autres locataires.

**8.7.10.** Le BAILLEUR renonce quant à lui à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs au titre des dommages résultant des risques énoncés ci-dessus à l'article 8.6.1.

## **8.8. Jouissance.**

**8.8.1.** Le PRENEUR devra se conformer au règlement de copropriété ou de l'immeuble et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants, ni par lui-même, ni par ses préposés. Le PRENEUR devra prendre toutes dispositions pour faire cesser toute plainte provenant de tiers et devra faire son affaire personnelle à ses frais, risques et périls, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins et les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur, parasites ou trépidations causées par lui ou par des appareils lui appartenant, de sorte que le BAILLEUR ne soit en aucun cas ni recherché, ni inquiété.

**8.8.2.** Il devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, réglementations en vigueur relatives à la voirie, la salubrité, la police, le travail et plus généralement toutes dispositions légales ou réglementaires qui pourraient être imposées en raison de son activité.

## **8.9. Téléphone - Fluides.**

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes installations téléphoniques, ou assimilables, à l'intérieur des locaux loués.

Le PRENEUR s'interdit de changer de fournisseurs de fluides (électricité, gaz, eau, etc,...) sans l'accord express, préalable et formel du BAILLEUR.

## **8.10. Visite des lieux.**

**8.10.1.** Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants ou son architecte, et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le BAILLEUR le jugera à propos. Il devra également laisser faire tous les travaux nécessaires.

**8.10.2.** Dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail ou en cas de congé pendant toute la durée du préavis, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux, tous les jours ouvrés, de 10 heures à 17 heures, par toutes personnes munies de l'autorisation du BAILLEUR. Pendant le même temps, le BAILLEUR pourra apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer ou à vendre.

**8.10.3.** Le droit de visite existera de même en cas de mise en vente par le BAILLEUR des locaux loués.

## **8.11. Impôts et charges diverses.**

**8.11.1.** Le PRENEUR acquittera exactement la C.V.A.E et la C.F.E, ou toute taxe de substitution, et généralement tous impôts, contributions et taxes lui incombant et dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en

justifier au BAILLEUR à toute réquisition et notamment à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers et des marchandises.

Le PRENEUR devra en outre, lors de son départ des lieux loués, pour quelque cause que ce soit, justifier au BAILLEUR qu'il a rempli les obligations prévues au Code Général des Impôts.

**8.11.2.** Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, suivant l'inventaire légal annexé aux présentes, en même temps que chaque tranche de loyer, les taxes locatives : notamment taxe sur les locaux commerciaux et bureaux, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxes de balayage, taxes de voirie, etc..., et les frais de la fiscalité y afférents.

**8.11.3.** En outre, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR l'impôt foncier, et toute nouvelle taxe ou contribution, et les frais de la fiscalité y afférents.

**8.11.4.** Le tout en sorte que le loyer perçu par le BAILLEUR reste un loyer net de toutes charges, taxes, contributions, impositions de quelque nature que ce soit, sauf gros travaux de l'article 606, et éventuels frais d'administrateur de biens du BAILLEUR.

**8.11.5.** Toutefois, et si par extraordinaire, dans le délai légal de reprise applicable, l'administration fiscale venait à considérer que tout ou parties des sommes non soumises à la TVA par les Parties dans le cadre de la conclusion ou de l'exécution du bail et de ses renouvellement, constituent des prestations de services réciproques et/ou doivent être soumises à la TVA, chacune des Parties s'engage d'ores et déjà à émettre à l'autre Partie une facture rectificative d'un montant identique au montant de la ou des sommes concernées, selon la position qui sera adoptée par l'Administration fiscale, augmenté du montant de la TVA en vigueur afin de lui permettre de procéder, le cas échéant, à la déduction du montant de TVA y afférent.

Ces factures seraient émises dans un délai de dix (10) jours ouvrés à compter de la réception de la confirmation par l'administration fiscale des rectifications proposées à l'encontre du Bailleur et/ou du Preneur et seraient rédigées dans le respect des obligations légales en la matière, afin de permettre à l'autre partie de pouvoir exercer, le cas échéant, son droit à déduction de TVA.

Il est expressément convenu, à toutes fins utiles, que le paiement de chacune de ces factures nouvelles s'opérerait, à due concurrence, par compensation avec les sommes déjà versées au même titre suite aux facturations d'origine, sans entraîner de versements en numéraire de part ou d'autre au titre des sommes déjà acquittées.

Chaque Partie conservera à sa charge les éventuelles majorations, pénalités ou intérêts de retard qui lui seraient réclamés par l'administration fiscale.





#### **8.12. Cession et sous-location.**

**8.12.1.** Le PRENEUR ne pourra, sous réserve des dispositions des articles L 145-1 et suivant du Code de Commerce, céder son droit au bail, sans le consentement express et par écrit du BAILLEUR, sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Cette stipulation s'applique à tous les cas de cession sous quelque forme que ce soit.

Le PRENEUR ne pourra sous-louer en tout ou en partie les locaux qui lui sont donnés à bail.

Il ne pourra concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit.

Il ne pourra mettre son fonds en gérance libre ; toutefois, et nonobstant cette clause, il sera autorisé à concéder son fonds de commerce en location-gérance libre selon la législation en vigueur.

**8.12.2.** Toute cession devra avoir lieu par acte d'Avocat ou sous seing privé auquel le BAILLEUR sera dûment appelé. Un original enregistré de l'acte de cession sera délivrée au BAILLEUR, sans frais pour lui, afin de lui servir de titre exécutoire.

En cas de cession, le PRENEUR restera garant et répondant solidaire de ses successeurs successifs pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail, et ce dans les limites prévues par les lois.

#### **8.13. Droits de préemption du BAILLEUR et du PRENEUR.**

**8.13.1.** En cas de mise en vente du fonds de commerce par le PRENEUR, le compromis de vente devra être notifié au BAILLEUR, pour lui ouvrir un droit de préemption que celui-ci pourra exercer pendant un délai d'un mois à compter de sa réception effective, par lettre recommandée avec accusé de réception ou signification d'huissier.

En cas de modification quelconque des clauses et stipulations du compromis ainsi notifié au BAILLEUR, un nouveau droit de préemption devra être purgé vis-à-vis du BAILLEUR sur les nouvelles conditions, dans le même délai.

En cas d'exercice par le BAILLEUR de son droit de préemption, il sera tenu de lever l'option et régulariser la cession du fonds de commerce à son profit dans les clauses, délais et conditions du compromis qui lui aura été notifié.

Il ne pourra se prévaloir d'un quelconque délai supplémentaire pour obtention d'un prêt quelconque.

**8.13.2.** En cas de mise en vente des murs par le BAILLEUR, la promesse de vente devra être notifiée au PRENEUR, pour lui ouvrir le droit de préemption prévu par la loi, et ce dans les formes et conditions légales.

#### **ARTICLE 9 – CLAUSE RESOLUTOIRE :**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou du montant de ses accessoires à son échéance ainsi que du montant de tous frais de poursuite dus en vertu du bail ou de la loi, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, demeurés infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires nonobstant toute consignation ou offre réelle postérieure au délai ci-dessus.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des lieux loués, et dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit à tous dommages et intérêts et remboursement des frais exposés.

En aucune circonstance et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire ou comme clause de style ; elle devra donc être rigoureusement exécutée par les parties dont elle forme la loi, conformément aux termes des articles 1103 et 1104 du Code Civil.

Tous les frais d'actes seront immédiatement exigibles par le BAILLEUR contre le PRENEUR.

#### **ARTICLE 10 – TOLERANCES :**

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

#### **ARTICLE 11 – ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES**

Le BAILLEUR déclare que les biens objet des présentes sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, approuvé, concernant plus spécifiquement les inondations, mouvements de terrain, gypse antéludien, anciennes carrières.

Les biens objet des présentes ne sont pas situés dans une zone inondable.

Le BAILLEUR déclare que les biens objet des présentes ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques miniers prévisibles, prescrit ou approuvé.

Les biens objet des présentes sont situés dans une zone de sismicité très faible.

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance les biens objet des présentes n'ont pas subi de sinistres ayant donné lieu au règlement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques.



Conformément à la réglementation en vigueur, sur la base des informations mises à disposition par la Préfecture, le BAILLEUR a établi et remis au PRENEUR un état des risques naturels, miniers et technologiques, préalablement à la signature des présentes, ce que reconnaît expressément le PRENEUR.

Ce document est annexé aux présentes.

Il a, préalablement à l'établissement des présentes, été signé et daté par le PRENEUR, qui reconnaît avoir conclu l'opération en parfaite connaissance de son existence et de son contenu.

#### **ARTICLE 12 – FRAIS :**

Tous les frais, droits et honoraires du présent bail et de ses suites, en ceux compris tous avenants et renouvellements, seront à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

Les honoraires de rédaction des présentes, et de leurs annexes, à charge du PRENEUR, s'élèvent à la somme de 1.500 € hors taxes, soit 1.800 € TTC, dont règlement à la signature des présentes au profit de la

#### **ARTICLE 13 – ELECTION DE DOMICILE :**

Pour l'exécution du bail et notamment pour la signification de tous actes, le PRENEUR fait élection de domicile dans les lieux loués, et le BAILLEUR en son domicile, tel qu'indiqué en tête des présentes.

Fait à PARIS, le jeudi 26 janvier 2017  
en deux exemplaires originaux

Le BAILLEUR

Le PRENEUR

#### **Annexes :**

- Plans des locaux
- Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques
- Diagnostics amiante
- Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances dues par le PRENEUR (art L 145-40-2 Code de Commerce)
- Travaux réalisés et travaux envisagés (Devis chaudière a la charge du Bailleur, contrat entretien annuel a la charge du preneur)