



**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. :  
MHM /CHL/15502/ACT  
Liquidation Judiciaire du : 22/05/2026  
SA ETABLISSEMENTS MIRWASSER ET MILGRAM  
123 rue d'Aboukir  
75002 PARIS

PARIS, le 19 juin 2026

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

Par jugement en date du 22/05/2026, le Tribunal des Activités Economiques de Paris a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'égard de **SA ETABLISSEMENTS MIRWASSER ET MILGRAM**, ayant pour activité fabrication et commerce de tous vêtements confectionnés pour hommes femmes enfants et pour siège social 123 rue d'Aboukir 75002 PARIS.

Ce même jugement m'a désignée 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 SA ETABLISSEMENTS MIRWASSER ET MILGRAM,  
Sis 123 rue d'Aboukir 75002 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 : fabrication et commerce de tous vêtements confectionnés pour hommes femmes enfants.

▪ Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :

➤ Eléments incorporels :

**Droit au bail des locaux situés 123 rue d'Aboukir 75002 PARIS**

Contrat : bail commercial

Activité : Commerce de gros d'habillement et de chaussures

Loyers : 55 000 € HT par an

Dépôt de garantie : 9 166,67 € (2 mois de loyer)

**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](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 ».**

\* \* \*

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

---

**I) 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 VAN KEMMEL, Huissier de justice au Tribunal de Commerce de Paris 1 quai de Corse 75004 PARIS **avant le 27/07/2026 à 17h.**

#### **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 **SA ETABLISSEMENTS MIRWASSER ET MILGRAM.**

#### **Cette offre doit avoir été réceptionné par l'huissier avant le 27/07/2026 à 17h.**

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 28/07/2026 à 14h**, au Tribunal de Commerce 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(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 : 07/07/2026 à 15h**

Marie Hélène MONTRAVERS



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 : .....

<b>Origine des fonds</b>	<b>Montant (€)</b>
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 :

---

## RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

---

### ENTRE LES SOUSSIGNES

Et

ci-après dénommé « LE BAILLEUR »

DE PREMIERE PART,

ET,

ci-après dénommé « LE PRENEUR »

LE PRENEUR,

**IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT**

### EXPOSE

1° ] Aux termes d'un acte sous seing privé en date à Paris du 01 JUIN 1985,

ont consenti à

un bail commercial portant sur des

lieux ci-après désignés dépendant de l'immeuble sis à 75002 PARIS, 123 RUE D'ABOUKIR, à savoir :

- une grande boutique au rez-de-chaussée sur rue ; bureau au fonds de la boutique ; derrière la boutique à droite magasin, atelier de coupe ; water closet et lavabo ;
- caves portant n° 6, 7 et 8.

*Paraphes*

---

et ce, pour une durée de 3, 6, 9 années entières et consécutives à effet du **01 JUIN 1985** pour se terminer le **31 MAI 1994**, pour un loyer annuel de 72.000,00 F.

Il n'a pas été prévu de dépôt de garantie dans ledit bail.

Les locaux ont pour destination exclusive l'activité de **FABRICATION ET LE COMMERCE DE CONFECTION POUR HOMMES, VETEMENTS DE CUIR, IMPERMEABLES, ARTICLES SPORT, CANADIENNES, GABARDINES, TRICOTS, BONNETERIE, CHEMISERIE, LINGERIE, NEGOCE DE TISSUS, SOIERIES, LAINAGES EN TOUS GENRES, GROS, DEMI-GROS ET DETAIL.**

Le loyer est payable trimestriellement à terme échu.

**2° ]** Aux termes d'un acte sous seing privé en date à Paris du 19 FEVRIER 2009, les parties sont convenues de porter le loyer en principal annuel à la somme de **21.300,00 €** à compter rétroactivement du **1<sup>er</sup> janvier 2009**, loyer payable mensuellement à terme échu.

Il a été prévu le versement à première demande d'un dépôt de garantie d'un montant de **3.550,00 €**, représentant deux mois de loyer.

Ledit bail a été consenti moyennant diverses charges, clauses et conditions que les parties se dispensent de rappeler ici.

**3° ] Les parties se sont rapprochées notamment pour constater les faits suivants :**

- a) Le bail est en tacite reconduction depuis le 1<sup>er</sup> juin 1994 ;
- b) Sa durée effective étant aujourd'hui supérieure à 12 ans peut conduire à un déplafonnement automatique lors de son renouvellement ;
- c) Le loyer en vigueur n'est pas au prix du marché locatif ;
- d) Une expertise réalisée en novembre 2010 par le Cabinet Vaz Da Cruz, expert près la Cour d'Appel de Paris, a estimée la valeur locative déplafonnée à 55.000,00 € / An / HT / HC.

**4° ] En conséquence, les parties se sont rapprochées pour fixer les conditions tarifaires du renouvellement du bail commercial desdits locaux.**

Paraphes

BAILLEUR

**CECI EXPOSE, LES PARTIES  
SE SONT RAPPROCHEES POUR CONVENIR CE QUI SUIT**

Le bail dont il s'agit étant régi par les dispositions du **CODE DE COMMERCE**, il est procédé au **renouvellement dudit bail** dans les conditions suivantes :

**DUREE**

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté pour une durée de **trois, six, neuf années**, entières et consécutives, à effet du **1<sup>ER</sup> JANVIER 2011** et pour finir le **31 DECEMBRE 2019**.

**LOYER**

Le loyer annuel en principal est porté à la somme de **55.000,00 € [CINQUANTE CINQ MILLE EUROS]** hors toutes taxes.

Ce loyer continuera à être payable **mensuellement à terme échu** au **BAILLEUR** ou le cas échéant à son mandataire.

**DEPOT DE GARANTIE**

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, au titre des présentes,

s'engage à verser à première demande au **BAILLEUR**, la somme de **9.166,67 € [NEUF MILLE CENT SOIXANTE SIX EUROS SOIXANTE SEPT]**, montant du **nouveau dépôt de garantie** représentant deux mois de loyer.

**DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

**Par accord entre les parties, le BAILLEUR se dispense de constituer :**

- le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique,
- l'Etat des Risques Naturels et Technologiques (ERNT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement,
- le Diagnostic de Performance Energétique (DPE), conformément aux dispositions des articles L134-3-1 et L134-3-2 du Code de la construction et de l'habitation, modifiée par la Loi n° 2010-788 du 12/07/2010 (JO du 13).

**AUTRES CLAUSES**

Toutes les autres clauses, chapitres et conditions du bail original du **1<sup>ER</sup> JUIN 1985** demeurent inchangés.

*Paraphes*

FR	BAILLEUR
----	----------

**FRAIS - ELECTION DE DOMICILE - ENREGISTREMENT**

Les parties déchargent le rédacteur de l'acte faisant l'objet des présentes, et de tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, au regard des conventions qu'il contient, lesquelles ont été arrêtées d'un commun accord entre les parties.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, sont à la charge du **PRENEUR** qui s'y oblige.

Les parties soussignées font élection de domicile, à savoir :

**LE PRENEUR**, dans les lieux loués,

**LE BAILLEUR**, à son adresse sus indiquée,

**FAIT A PARIS**  
**en quatre exemplaires**

**L'AN DEUX MILLE ONZE,**  
**Et le premier janvier**

**LE BAILLEUR :**

**LE PRENEUR :**

Paraphes  
PRENEUR + BAILLEUR

# Bail Commercial

COPIE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

D'une part,

D'autre part,

Les parties ci-dessus seront désignées dans le texte ci-après, respectivement, par les mots « Bailleur », « Preneur ».

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

M. Le Bailleur fait bail et donne à loyer à M. au Preneur qui accepte, les lieux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis à PARIS 75002, 123 rue d'Aboukir et appartenant à aux bailleurs ci-dessus désignés

## DESIGNATION

- une grande boutique au rez de chaussée sur rue ; bureau au fonds de la boutique ; derrière la boutique à droite magasin, atelier de coupe ; water closet et lavabo ;
- caves portant n° six, sept et huit.

Tels que lesdits lieux se poursuivent et comportent et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, le Preneur déclarant les biens connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes et les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auquel il sont destinés.

## DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années à compter du Premier juin 1985 années entières et consécutives pour finir à pareille époque de l'année 1994.

Le Preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le Bailleur au moins six mois à l'avance par acte extra-judiciaire.

## LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de soixante-douze mille francs (72.000 Frs) que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur ou à son mandataire à terme échu 1er septembre 1985 par quart, aux quatre trimestres d'usage et pour la première fois le

## REVISION DE LOYER

Ce loyer est fixé pour la première période triennale seulement et sera susceptible d'être révisé au début de chacune des autres périodes, dans les conditions prévues, par la législation en vigueur. Jusqu'à la fixation du nouveau loyer, le loyer antérieur continuera à être exigible, sauf compte à faire par la suite.

## CLAUSE D'INDEXATION

Le loyer sera révisé à la fin de chaque période triennale dans les conditions légales et réglementaires.

Indice de référence : 4ème trimestre 1984 : 821

## CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, que le Preneur s'engage à respecter, sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages-intérêts, à savoir :

### I. — Charges

- 1° - Rembourser au Bailleur ou à son mandataire en acquittant chaque terme de loyer, même à titre provisionnel, la quote-part des charges et prestations, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage et autres, incombant à l'immeuble, et la moitié, ou tout autre quotient légal, de la taxe spéciale prévue au profit du Fond National d'Amélioration de l'Habitat, toutes nouvelles contributions, taxes, augmentation d'impôt légalement mises à la charge des locataires ; lesdites charges, prestations et taxes calculées au prorata des loyers ou sur la base des répartitions prévues au règlement de co-propriété.
- 2° - Acquitter en outre directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone, etc., selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant, tels que cote mobilière et patente, sans que le Bailleur en soit responsable.

### II. — Occupation - Jouissance

3° - Ne pouvoir exercer dans les lieux loués que la fabrication et le commerce de confection pour hommes, vêtements cuir, imperméables, articles sport, canadiennes, gabardines, tricots, bonneterie, chemiserie, lingerie, négoce de tissus, soieries, lainages en tous genres, gros, demi-gros et détail.

- 4° - Ne pouvoir céder ni sous-louer, en tout ou en partie, aucun droit au présent bail, sous peine de résiliation, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce et sous condition de rester garant et solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail. En cas de cession, un exemplaire de la cession devra être remis gratuitement au propriétaire dix jours au plus tard avant l'expiration du délai d'opposition.
- 5° - Tenir les lieux garnis de meubles, matériel et marchandises pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Tenir constamment les locaux ouverts et achalandés.

### III. — Entretien - Travaux

- 6° - Prendre les lieux dans leur état actuel et total sans pouvoir demander au Bailleur aucune réparation d'aucune sorte ; faire exécuter tant au début du présent bail que pendant son cours, toutes réparations quelconques, petites ou grosses, sans aucune exception, entretenir la devanture, la fermeture et le sol des lieux loués, cette énonciation étant purement indicative et non limitative, de telle sorte qu'en fin de jouissance le Preneur rende les lieux en parfait état de réparations et d'entretien. Le Bailleur ne conservera à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil. Si l'une des parties l'exige, il sera fait par l'architecte du Bailleur et aux frais du Preneur, un état des lieux en plusieurs exemplaires, lesquels seront annexés aux présentes.
- 7° - Entretien, réparer et changer si besoin est, le tout à ses frais, les réservoirs d'eau, canalisations, chéneaux, descentes d'eau pluviale, etc., qui pourraient intéresser les lieux loués, les canalisations et appareils de gaz et d'électricité, les appareils sanitaires tels que w.c., chasses-eau, etc., les garantir contre la gelée. Entretien, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le Bailleur pour cause d'infiltrations provenant desdits vitrages.
- 8° - Ne faire aucun changement, démolition, percement de murs ou cloisons, etc., sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur ou de son mandataire. Tous travaux autorisés devront être exécutés par les entreprises de l'immeuble et sous la direction de l'architecte du Bailleur dont les honoraires resteront à la charge du Preneur. Tous embellissements et améliorations resteront à l'expiration du bail la propriété du Bailleur à moins qu'il ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif.
- 9° - Faire ramoner à ses frais, autant de fois que cela sera nécessaire ou légalement obligatoire, les cheminées, poêles et fourneaux des lieux loués. Le Preneur reconnaît avoir été informé de ce qu'il était interdit de brancher dans les cheminées existantes des appareils de chauffage à combustion lente ou à gaz.

- 10° - Souffrir et laisser faire sans pouvoir en discuter l'urgence ni prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous les travaux que le Bailleur jugera nécessaires, tout bouchement de vides de cours et courtes, de jours de souillrance et toute construction voisine pouvant diminuer le jour et la vue, quelle qu'en soit la durée, excédant celle 40 jours, laissant pénétrer dans les lieux les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux.
- 11° - S'entendre directement avec toute Compagnie pour l'usage et la consommation du gaz et de l'électricité ainsi que, le cas échéant, de l'eau, sans garantie du Bailleur. Le coût de toute modification ou tout changement des conduites principales d'eau et de gaz, conduites principales et transformateurs d'électricité, résultant d'une modification par le Preneur de l'alimentation en eau, gaz et électricité, devra être remboursé par le Preneur au Bailleur.
- 12° - Rendre en fin de jouissance les lieux en bon état de réparations de toutes sortes. Faire dresser à ses frais, par l'architecte du Bailleur, l'état des réparations locatives et en acquitter le montant.

#### IV. — Responsabilité - Recours

- 13° - S'assurer contre les bris de glaces, l'incendie, les explosions et le dégât des eaux pour son mobilier, matériel et marchandises ainsi que pour les risques locatifs et le recours des voisins à une compagnie notoirement solvable, avec affectation au privilège du Bailleur. Les polices d'assurance devront comporter une renonciation à tous recours contre le propriétaire et son mandataire. Justifier à toute réquisition de l'existence et des termes desdites polices ainsi que de l'acquit des primes. Acquitter ou rembourser toutes primes ou surprimes d'assurances qui viendraient à être réclamées au Bailleur du fait de l'exercice de son commerce ou de la nature de ses marchandises.
- 14° - Prévenir immédiatement le Bailleur ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, gaz ou électricité, suite de quoi il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner ; il devra protéger, par ses propres moyens et à ses frais, les agencements immobiliers contre les fuites signalées, pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.
- 15° - Renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :
- a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble ;
  - b) en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur au concierge ;
  - c) au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés ;
  - d) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ou son mandataire ;
  - e) en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause, ainsi que des fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le Bailleur. Le Preneur devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques ;
  - f) en cas d'interruption, même prolongée, d'eau, gaz, électricité, chauffage ou ascenseur ;
  - g) en cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, s'il en existe, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égouts, le Bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

#### V. — Règlement d'Immeuble

- 16° - S'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou le fait des gens à son service, aux autres commerces dans l'immeuble, à la tranquillité des autres occupants et au bon ordre de la maison. Ne faire aucun déballage et emballage dans les parties communes de l'immeuble. Ne laisser pénétrer aucun véhicule dans la cour de l'immeuble. N'exposer aux fenêtres et aux murs de l'immeuble, en dehors de la devanture, aucune enseigne, caisse ou pots de fleurs ni aucun objet de quelque nature qu'il soit. N'avoir aucun animal bruyant ou malpropre. Ne faire ou laisser faire dans les lieux loués aucune vente publique, dans quelque cas que ce soit, même après décès. Se conformer aux règlements établis par le Bailleur ou son mandataire pour le battage des tapis, l'enlèvement des ordures, la bonne tenue et la tranquillité de l'immeuble, ou au règlement de co-propriété.
- 17° - Satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus. Acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres, à la charge des locataires, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété à cet égard, pour quoi que ce soit. Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires.
- 18° - Donner accès dans les lieux loués, au Bailleur, à son représentant ; à son architecte ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire. Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais prescrits, ou six mois avant l'expiration du présent bail, le Bailleur aura le droit de mettre un écriteau à l'emplacement de son choix et le Preneur sera tenu de laisser visiter les lieux loués pendant les jours et heures ouvrables sous peine de dommages-intérêts.
- 19° - Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.
- 20° - Ne pouvoir installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du Bailleur. Faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.
- 21° - Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur ou son mandataire pourra toujours y mettre fin.

#### CLAUSES PARTICULIERES

### DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur verse au Bailleur ou à son représentant à la signature des présentes la somme de .....  
En raison des rapports étroits entre Bailleur et Preneur, il n'est pas prévu de dépôt de garantie.

qui ne sera ni productive d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance, et qui lui sera restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur ou dont le Preneur pourrait être rendu responsable.

DONT QUITTANCE.

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

### CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et accessoires à son échéance, ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour, si besoin était, contraindre le Preneur à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et marchandises, ce, nonobstant toute offres et conciliations ultérieures; dans ce cas, les loyers versés d'avance resteraient acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions.

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

### ENREGISTREMENT

Les parties requièrent l'enregistrement jusqu'au .....

Pour l'enregistrement seulement, les charges extraordinaires du bail sont évaluées à .....

### FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du Preneur qui s'y oblige

### ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, au Tribunal de ..... PARIS .....

Tirées dans les blancs :  
barres

Rayé comme nuls :  
..... mots  
..... lignes

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir :

— Le Bailleur : .....

— Le Preneur : Dans les lieux loués, .....

Fait en triple exemplaires, à Paris le Premier juin mil neuf cent quatre vingt cinq,