

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE QUATRE MAI**

A LYON (2^{ème} arrondissement), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Camille MICHAUD, Notaire titulaire d'un Office Notarial à LYON, 4, rue de la Charité,

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

La Société dénommée **CHABNAM**, Société à responsabilité limitée au capital de 8000 €, dont le siège est à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016), 118 rue de la Faisanderie, identifiée au SIREN sous le numéro 445 181 142 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

PRENEUR

La Société dénommée **TMC**, Société à responsabilité limitée au capital de 1000 €, dont le siège est à PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT (75009), 43 rue de Rochechouart, identifiée au SIREN sous le numéro 853 376 010 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

INTREVENANT - CAUTION

La Société dénommée **AU PIPALOTTE GOURMANDE**, Société à responsabilité limitée au capital de 7622,45 €, dont le siège est à PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT (75009), 43 rue de Rochechouart, identifiée au SIREN sous le numéro 393 173 034 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

1. PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée CHABNAM est représentée à l'acte par Monsieur MAYER et Madame MAYER, agissant en leur qualité de seuls associés de la société dénommée CHABNAM, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes conformément aux statuts de ladite société et à la Loi.

Monsieur et Madame MAYER étant eux-mêmes représentés par Madame MANON FRANÇAIS, Collaboratrice du Notaire soussigné, conformément à une procuration sous seing privée demeurée ci-annexée après mention.

- La Société dénommée TMC est représentée à l'acte par Monsieur Thomas CHERBIT, domicilié professionnellement au siège de ladite société, agissant en sa qualité de Gérant de ladite société conformément à l'extrait KBIS de ladite société, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes conformément aux statuts de ladite société et à la Loi.

Monsieur Thomas CHERBIT étant lui-même représenté par Madame Wendy FERRIER, Collaboratrice du Notaire soussigné, conformément à une procuration sous seing privée demeurée ci-annexée après mention.

- La Société dénommée AU PIPALOTTE GOURMANDE est représentée à l'acte par Monsieur Maximilien DIEUPART, domicilié professionnellement au siège de ladite société, agissant en sa qualité de Gérant de ladite société conformément à l'extrait KBIS de ladite société, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes conformément aux statuts de ladite société et à la Loi.

Monsieur DIEUPART étant lui-même représenté par Madame Wendy FERRIER, Collaboratrice du Notaire soussigné, conformément à une procuration sous seing privée demeurée ci-annexée après mention.

2. DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes civils et commerciaux du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

3. DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le BAILLEUR :

- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire des associés.
- Extrait K bis.
- Certificat de non-faillite.

Concernant le PRENEUR :

- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire des associés ne révélant aucune interdiction de prendre à bail.
- Extrait K bis.
- Certificat de non-faillite.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination bailleur ou preneur, elles agiront solidairement entre elles.

1. EXPOSE

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

- A.** Le **BAILLEUR** est propriétaire d'un ensemble immobilier (ci-après dénommé l'« **IMMEUBLE** » ou l'« **Immeuble** ») à usage commercial, situé sur la commune de PARIS 18EME, tel que l'Immeuble est plus précisément décrit à l'article 3, ci-après.

- B.** Le Preneur a pour activité principale l'épicerie fine, la vente à emporter, le service traiteur ainsi qu'un laboratoire de production de pâtisserie ne nécessitant pas d'extraction.
- C.** Le Preneur a fait part au Bailleur de son souhait d'exploiter l'Immeuble et de prendre à bail les locaux situés dans l'Immeuble.
- D.** Les Parties se sont donc rapprochées afin de conclure le présent Bail, soumis aux articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, D.145-12 à D.145-19, R.145-20 à R.145-33 du Code de commerce, à l'article 33 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 non codifié, ainsi qu'aux stipulations énoncées par la présente convention.

2. BAIL COMMERCIAL

Le Bailleur confère un bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte, portant sur les locaux dont la désignation suit :

3. IDENTIFICATION DU BIEN

3.1. DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPEND LE LOCAL LOUE

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS 18ÈME ARRONDISSEMENT 75018, 88 Rue Lamarck.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AV	94	88, rue Lamarck	00 ha 02 a 25 ca

Un extrait de plan cadastral sur lequel figure l'emprise de l'assiette foncière de l'ENSEMBLE IMMOBILIER est demeuré annexé.

Adresse postale : 88, Rue Lamarck, PARIS 18^{ème} arrondissement (75018).

3.2. DESIGNATION DES LOTS DE COPROPRIETE

Lot numéro vingt (20)

Un **CAVE** portant le numéro 6.

Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21)

Une **CAVE** portant le numéro 5.

Et les six millièmes (6 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt-sept (27)

Une **REMISE** dans la cour,

Et les un millième (1 /1000 ème) des parties communes générales.

Lot numéro trente-trois (33)

Au rez-de-chaussée, droite en façade, une **BOUTIQUE**, chambre entrée, donnant dans le vestibule commun de l'immeuble, cuisine, water-closets

Et les cinquante-sept millièmes (57 /1000 èmes) des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Ci-après dénommé le « **BIEN** » ou le « **Bien** ».

Il est ici précisé :

- Qu'un percement caractérisé par la réalisation d'une trémie et l'installation d'un escalier intérieur entre le lot numéro 33 et le lot numéro 20 a été réalisé ;
- que les lots numéros 33 et 20 sont physiquement réunis par l'intermédiaire de cet escalier intérieur.

3.3. INDIVISIBILITE DE L'IMMEUBLE

Les parties conviennent expressément que le Bien forme un tout unique et indivisible.

3.4. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MOROT notaire à PARIS le 16 mars 1955 publié au service de la publicité foncière de PARIS 10 le 14 juin 1955, volume 2254, numéro 47.

Le Preneur s'engage à respecter les dispositions de l'état descriptif de division et règlement copropriété susvisé, dont il reconnaît avoir reçu copie dès avant ce jour.

4. DESTINATION – EXPLOITATION

Le Bien est destiné à une activité de l'épicerie fine, la vente à emporter, le service traiteur ainsi qu'un laboratoire de production de pâtisserie ne nécessitant pas d'extraction.

D'une façon générale, le Preneur ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'usage, la destination ou la nature Bien, le Preneur ne pouvant sous aucun prétexte modifier, même momentanément, cet usage et/ou destination.

Il est fait observer que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires ou contractuelles pouvant exister.

Le Preneur fait son affaire personnelle des autorisations nécessaires à l'exercice de son activité dans le Bien. Il s'oblige, afin de se conformer à la réglementation en vigueur, à obtenir à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du Bail, toutes autorisations ou licences administratives, de manière à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être recherché ni poursuivi à ce sujet.

Si l'intervention du Bailleur devait être nécessaire pour l'obtention desdites autorisations, celui-ci s'engage, en tant que de besoin, à s'associer et/ou faire les démarches nécessaires et délivrer les consentements, agréments ou signatures requis pour la constitution des dossiers et l'obtention des autorisations et de leurs renouvellements. Tous frais qui pourraient en résulter seraient supportés par le Preneur.

Le Preneur s'oblige à se conformer à toute loi, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives et toutes notifications le concernant, notamment en ce qui concerne la réglementation applicable aux Etablissements Recevant du Public (E.R.P.), aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.), à la salubrité, la police, l'inspection du travail, la protection des biens et des personnes, à l'hygiène, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Le Preneur exécutera les obligations en résultant à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements.

5. DUREE

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le **17 mai 2021** pour se terminer le **16 mai 2030**.

6. MISE A DISPOSITION DU BIEN

Le Preneur prendra le Bien dans l'état dans lequel ils se trouveront au jour de la remise des clefs.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties ou leurs mandataires au jour de l'entrée en jouissance du Preneur. A défaut d'établissement de l'état des lieux conformément aux stipulations des présentes, ledit état des lieux sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel "s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire".

7. FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Le Bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1, L 145-24, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le Preneur bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six mois à l'avance.

En outre, le preneur admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du Code de commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'E.U.R.L. et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce).

Le congé peut être donné par le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

8. DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le Bailleur devra adresser au Preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement à la valeur locative de marché.

A défaut de congé, le Preneur devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du Bailleur et de demande de renouvellement de la part du Preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

9. DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

9.1. RADON

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

9.2. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques et pollutions est annexé.

10. CHARGES ET CONDITIONS

- **ENTRETIEN - REPARATIONS.** - Le Bailleur aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du Preneur, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le Preneur devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le Preneur devra aviser sans délai et par écrit le Bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués dont celui-ci ne peut avoir directement connaissance et nécessitant des travaux incombant à ce

dernier, sauf à ne pouvoir obtenir réparation d'un préjudice constaté en cas de carence de sa part.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- **GARNISSEMENT.** - Le Preneur garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- **AMÉNAGEMENTS.** - Le Preneur aura à sa charge exclusive tous les aménagements et réparations nécessités par l'exercice de son activité. Ces aménagements ne pourront être faits qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

- **MISES AUX NORMES.** - Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le Preneur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale du Bien ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Preneur devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

- **CHANGEMENT DE DISTRIBUTION.** - Le Preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation du Bailleur, les travaux devront être effectués sous le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Il est rappelé au Preneur, que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le Bailleur, à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter dans les meilleurs délais.

- **AMELIORATIONS.** - Tous travaux, embellissements, et améliorations faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du Preneur.

Les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

Il est précisé que cette accession en fin de bail stipulée sans indemnité n'exclut en rien le droit du locataire évincé à demander une indemnité d'éviction à titre indemnitaire, ainsi que les frais entraînés par sa réinstallation dans un nouveau local bénéficiant d'aménagements et d'équipements similaires à celui qu'il a été contraint de quitter.

- **TRAVAUX**. - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le Preneur subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le Bailleur estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans le Bien ou dans l'immeuble dont il dépend. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au Bailleur.

Le Bailleur précise qu'il n'a pas fait de travaux les trois années précédentes.

Il indique qu'il n'envisage pas dans les trois années suivantes d'effectuer de travaux.

Ces informations doivent être communiquées au locataire preneur dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du Preneur, le Bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

- **JOUISSANCE DES LIEUX**. - Le Preneur devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le Preneur ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- **EXPLOITATION**. - Le Preneur devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du Bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

- **ENSEIGNES**. - Le Preneur pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, y compris auprès de la copropriété, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou

son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le Preneur devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

- IMPOTS - CHARGES -

1°) - Le Preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le Bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer ci-après fixé, le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part des charges :

- tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, et notamment les taxes foncières ;

- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;

- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le Preneur.

3°) - Le Preneur acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

4°) - Le Preneur remboursera au Bailleur l'intégralité des charges de copropriété pour le cas où le bien loué serait en copropriété ou viendrait à être mis en copropriété, mais à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du Bailleur, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le Bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

La liste des charges récupérables devant figurer au bail aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, les parties ont expressément déclaré vouloir se référer à celle qui est indiquée au décret numéro 1987-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables. La liste est annexée.

Il est précisé en tant que de besoin si la cotisation foncière des entreprises est due par le bailleur, elle ne peut en toute hypothèse être mise à la charge du Preneur (article 145-35 3° du Code de commerce).

- ASSURANCES. - Le Preneur souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du bailleur.

Spécialement, le Preneur devra adresser au Bailleur, dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le Preneur entraînerait, soit pour le Bailleur, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le Preneur serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le bailleur contre toutes réclamations des tiers.

Le Preneur assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

De même le Preneur s'assurera pendant la durée du bail pour couvrir tous les dommages causés éventuellement par une fermeture administrative gouvernementale de ses locaux et particulièrement le paiement de ses loyers, charges et autres couts au bénéfice du Bailleur. En cas de non assurance pour ce risque et en cas de survenance d'une fermeture administrative gouvernementale, le Preneur s'engage à respecter les termes de ce bail, en particulier le paiement des échéances de loyer, charges et autres frais.

Par ailleurs, le Preneur s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le Preneur s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du Preneur, celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subis, avoir renoncé à tous recours contre le syndicat des copropriétaires ou les autres occupants de l'immeuble. De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

- PAIEMENT DES CHARGES ET DEPENSES. -

Les charges et dépenses visées aux présentes seront acquittées par le Preneur de la façon suivante :

- le Preneur versera une provision trimestrielle en même temps que le loyer, les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année, par virement bancaire ;
- le premier paiement calculé prorata temporis sera fait à la date des présentes pour la période commençant à date de la prise d'effet du présent bail et expirant le dernier jour du trimestre alors en cours. Lors de son départ, elles seront calculées prorata temporis jusqu'au jour effectif de la restitution des clés ;
- le montant de cette provision sera basé sur les dépenses de l'année précédente et les dépenses prévisionnelles de l'année considérée. Ledit montant applicable pour chaque année sera communiqué au Preneur par le Bailleur ou le gestionnaire de l'Immeuble ;
- toutefois, par dérogation à ce qui précède, la refacturation de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères fera l'objet d'un appel de fonds annuel spécifique que le Preneur devra acquitter au plus tard le 1er octobre de chaque année ;
- le Bailleur se réserve la possibilité de modifier la répartition des charges notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, de suppression ou d'installation nouvelle ainsi qu'en cas de modification de l'Immeuble ou de la législation ;
- le Bailleur pourra, en tout état de cause, ajuster en cours d'année le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant, s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité ;
- au plus tard le 30 septembre suivant l'expiration de chaque année civile, le Bailleur ou le gestionnaire de l'Immeuble procédera à la liquidation et à la régularisation des comptes de charges de l'année écoulée et les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas. Le Preneur aura la faculté de consulter les pièces justificatives auprès du Bailleur ou du gérant de l'Immeuble.

- OBLIGATION D'INFORMATION DU BAILLEUR. -

Conformément aux dispositions des articles L.145-40-2 et R.145-35 du Code de commerce, le Bailleur informera le Preneur, en cours de bail, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Il fournira annuellement au Preneur, un état récapitulatif des charges, impôts, taxes et redevances incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges, au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.

- PAIEMENTS. -

Tout paiement de loyer et/ou de charges qui ne serait pas effectué valeur premier jour de chaque trimestre civil portera de plein droit intérêts au taux Euribor 3 mois + 400 points de base, lesquels seront payables avec la somme principale. Il en sera de même en ce qui concerne toute autre somme due par le Preneur au Bailleur qui n'est pas payée valeur jour à sa date d'exigibilité.

- CESSION - SOUS-LOCATION. - Le Preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le Preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite. Il en est de même en vertu de celles de l'article L 642-7 du même Code en cas de cession effectuée dans le cadre d'un plan de cession tel que défini par l'article L 642-5.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le Bailleur sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location.

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du Bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

- DESTRUCTION - Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le Preneur pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit la résiliation totale du bail, sous réserve des particularités suivantes convenues entre les parties :

Si le Preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et si la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à quinze (15) jours aux dires de l'architecte du Bailleur, les parties pourront résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les quinze (15) jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le Bailleur au Preneur, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre partie par acte extrajudiciaire. Dans l'hypothèse où ni le Preneur, ni le Bailleur ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme ci-dessous.

Si le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et que la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du bailleur, inférieure à quinze (15) jours, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux 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 la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, sous condition que le Bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente, de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer, comme il est prévu ci-dessus.

- VISITE DES LIEUX.-

En cours de bail : Le Preneur devra laisser le Bailleur visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le preneur supportera l'apposition sur la vitrine par le bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le Preneur devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

- RESTITUTION DES LIEUX - REMISE DES CLEFS. - Le Preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précéderait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le Bailleur, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le preneur le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au Bailleur par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre en toutes circonstances les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du Preneur dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur, et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du Preneur à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires. Le Preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

A titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le Preneur s'engage à verser au Bailleur, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le Preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de **150,00 euros** par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

11. NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le Bailleur ne garantit pas le Preneur et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

12. TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions de l'acte, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

13. LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, les parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

14. LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, hors taxes et hors charges, de **TRENTE-QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS (34 800,00 EUR)**.

Le Loyer sera soumis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur à chaque échéance de Loyer, le Preneur étant tenu de supporter tous droits, taxes ou impôts de quelque nature que ce soit (y inclus toute variation du taux de la T.V.A.) qui pourraient être exigibles sur lesdits Loyers, charges et autres paiements prévus par le présent Bail.

Les parties sont averties que le déplaçonnement du loyer s'applique si, notamment à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

Le Preneur versera au Bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision est fixée à

523,00 euros TTC et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Le Loyer sera payable par virement bancaire, trimestriellement et d'avance, au plus tard les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année.

Si le bail devait commencer à une date autre que le premier jour du trimestre, le loyer correspondant à la fraction restant à courir du trimestre en cours sera calculé proportionnellement et payable à la date de mise à disposition du Bien indiquée à l'article 6 ci-dessus.

15. REVISION DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

La clause ci-dessous n'entend pas se confondre avec la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et suivants du Code de commerce.

16. INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Les parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'indice des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

La variation de loyer qui découle de cette indexation ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour étant celui du troisième trimestre de l'année 2020, soit 115,70 ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du local loué, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le Preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

17. DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, le Preneur a remis hors la comptabilité de l'office notarial, au Bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de HUIT MILLE SEPT CENTS EUROS (8 700,00 EUR), correspondant à trois (3) mois du loyer annuel hors taxes, hors charges, à titre de dépôt de garantie.

Dont quittance

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

En cas de transmission du bail ou du Bien et du bail, les parties conviennent expressément que le disposant devra également transmettre le dépôt de garantie au nouveau titulaire afin que ce dernier, en sa qualité de Bailleur, profite des droits et supporte les obligations attachées à celui-ci, le nouveau titulaire devant alors se substituer purement et simplement au disposant afin que ce dernier ne soit ni recherché ni inquiété.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur en place de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas modifiée.

Dans la mesure où le loyer est stipulé payable d'avance, l'article L 145-40 du Code de commerce dispose que les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire au taux pratiqué par la Banque de France, pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes.

18. CAUTIONNEMENT

Pour garantir au bailleur ou à toute personne qui se substituerait à lui le paiement régulier et exact des loyers ci-dessus stipulés ainsi que l'exécution des présentes, et à la demande de ce dernier :

Intervient aux présentes sous la dénomination "la caution" pour déclarer :

- déclarer avoir connaissance des présentes par la lecture effectuée par le notaire soussigné, et avoir parfaite conscience de la portée de son engagement au moyen des explications fournies ;
- se rendre et constituer caution solidaire du preneur envers le bailleur ou toute personne qui se substituerait à lui pour l'exécution de chacune des conditions du bail, mais uniquement à hauteur de CENT CINQ MILLE EUROS (105 000,00 EUR) ;
- renoncer à se prévaloir des bénéfices de discussion et de division ;
- qu'en cas de disparition de la caution avant l'extinction des causes de l'obligation cautionnée, le preneur sera tenu, ce qu'il accepte, de verser à titre de dépôt de garantie, une somme égale à CENT CINQ MILLE EUROS (105 000,00 EUR).

Cet engagement vaut pour la durée des présentes, leur reconduction tacite ou leur renouvellement, et au maximum pour une durée de dix-huit (18) années.

En cas de placement du preneur sous un plan de sauvegarde, la caution ne bénéficie pas des dispositions de l'article L 622-28 du Code de commerce qui permet à la seule caution personne physique de bénéficier de la suspension des poursuites pendant toute la période d'observation.

19. CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le Preneur de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le Bailleur, des travaux lui incombant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire au Preneur ou à son

représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) de régulariser sa situation. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le Bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au preneur pour régulariser la situation.

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel.

En cas de résiliation par application de cette clause résolutoire, le Preneur sera par ailleurs débiteur, de plein droit et dès la résiliation et jusqu'à la reprise de possession du Bien par le Bailleur, d'une indemnité d'occupation mensuelle égale à deux fois le loyer mensuel principal en vigueur à la date de ladite résiliation augmenté des charges, taxes et de tous accessoires dudit Loyer.

En outre, le Bailleur pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Etant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L 622-14 et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

20. CLAUSE PENALE

Au cas où le Preneur serait défaillant dans le paiement de ses loyers, des charges et de tous accessoires, il paiera outre l'ensemble des frais exposés par le Bailleur, y compris le droit proportionnel (Article 12 du tarif de l'Huissier de Justice), ainsi que ses honoraires, 10 % du montant de la somme due pour couvrir le Bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

Dans le cas où la location serait résiliée en exécution de la clause résolutoire, le Preneur sera tenu au paiement intégral du loyer et des charges du trimestre en cours duquel prendra date de résiliation. En outre, le montant du dépôt de garantie restera acquis au Bailleur, à titre de clause pénale, sans préjudice du droit, restant appartenir à celui-ci, de poursuivre le paiement des sommes dues par le Preneur, l'exécution des conditions du présent bail et le versement de tous dommages et intérêts en application de l'Article 1760 du Code Civil.

De plus, si par des manœuvres dilatoires, le Preneur parvient à se maintenir dans les lieux, il sera tenu de verser au Bailleur, jusqu'à son départ définitif, une indemnité d'occupation égale au double du loyer normal, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée si le présent bail y est assujéti, et majorée du montant des charges et accessoires du loyer.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le Bailleur.

21. SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

22. TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le Bailleur déclare, en vertu des dispositions de l'article 260 2° du Code général des impôts, vouloir assujettir le bail à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du Preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du Bailleur en même temps que chaque règlement, ce que le Preneur accepte en tant que de besoin.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation de souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts. L'option à la taxe sur la valeur ajoutée prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est formulée au service des impôts.

L'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée dispense du paiement de la contribution sur les revenus locatifs.

23. DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR

Le Preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution.

24. DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

Le Bailleur bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail dans le cadre d'une liquidation judiciaire, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité est aussi possible si le preneur veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

25. NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le bail a été négocié et conclu par l'intermédiaire de l'agence LUTECIA CONSEIL, situé 89bis avenue des Termes, 75017 PARIS.

Les honoraires de négociation d'un montant de DIX MILLE HUIT CENT EUROS (10.800,00 EUR) hors taxes, soit DOUZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (12.960,00 EUR) toutes taxes comprises, sont supportés par le Preneur.

26. DECLARATIONS

Le Bailleur déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le Preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

27. IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le Preneur de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux, du droit au renouvellement du bail et du droit à indemnité d'éviction.

L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les lieux loués.

En cas de pluralité de preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses co-preneurs non exploitants. En cas de pluralité de preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du Preneur, ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant-cause pour les besoins de sa succession.

28. PRESCRIPTION

Par application des dispositions de l'article L145-60 du Code de commerce, les parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans.

Le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

L'action en résiliation d'un bail commercial pour inobservation de ses clauses, l'action en paiement des loyers, la demande du bailleur en exécution d'un congé ayant pour objet l'expulsion de l'occupant, ne sont pas soumises à la prescription biennale.

29. COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au Bailleur.

30. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du bail et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au Bailleur et les frais de renouvellement de bail, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Chacune des parties, devra néanmoins rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

31. ELECTION DE DOMICILE

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

- Le Bailleur, en son siège social.
- Le Preneur, en son siège social.

32. USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

33. CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, le preneur n'étant pas un partenaire commercial du bailleur pouvant impliquer une soumission de l'un vis-à-vis de l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

34. DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

35. LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

36. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les

instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

37. CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

38. FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.


Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.


DONT ACTE sans renvoi


Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

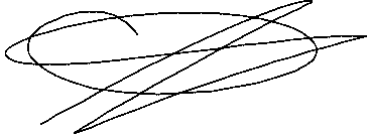
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p>Mme FRANCAIS Manon représentant de la société dénommée CHABNAM a signé</p> <p>à LYON 2ème arrondissement le 04 mai 2021</p>	
---	--

<p>Mme FERRIER Wendy représentant de la société dénommée TMC a signé</p> <p>à LYON 2ème arrondissement le 04 mai 2021</p>	
--	--

<p>Mme FERRIER Wendy représentant de la société dénommée AU PIPALOTTE GOURMANDE a signé</p> <p>à LYON 2ème arrondissement le 04 mai 2021</p>	
---	--

<p>et le notaire Me MICHAUD CAMILLE a signé</p> <p>à LYON 2ème arrondissement L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE QUATRE MAI</p>	
--	--

PROCURATION POUR DONNER A BAIL COMMERCIAL

La Société dénommée **CHABNAM**, Société à responsabilité limitée au capital de 8000 €, dont le siège est à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016), 118 rue de la Faisanderie, identifiée au SIREN sous le numéro 445181142 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par Monsieur MAYER et Madame MAYER, agissant en leur qualité de seuls associés de la société dénommée CHABNAM.

Figurant ci-après sous la dénomination « le constituant » ou « le mandant ».

Le constituant, a par ces présentes, constitué pour mandataire spécial : Tout collaborateur de l'office notarial de Maître Camille MICHAUD, titulaire d'un office sis 4 rue de la charité, 69002 LYON.

AFIN DE DONNER À BAIL COMMERCIAL CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES L 145-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE A :

La Société dénommée **TMC**, Société à responsabilité limitée au capital de 1000 €, dont le siège est à PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT (75009), 43 rue de Rochechouart, identifiée au SIREN sous le numéro 853 376 010 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

L'IMMEUBLE DONT LA DESIGNATION SUIT :

1. IDENTIFICATION DU BIEN

1.1. DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS 18ÈME ARRONDISSEMENT 75018 88 Rue Lamarck.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AV	94	88 RUE LAMARCK	00 ha 02 a 25 ca

Adresse postale : 88, Rue Lamarck, PARIS 18^{ème} arrondissement (75018).

1.1.1. Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro vingt (20)

Un **CAVE** portant le numéro 6.

Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21)

Une **CAVE** portant le numéro 5.

Et les six millièmes (6 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt-sept (27)

Une **REMISE** dans la cour,

Et les un millième (1 /1000 ème) des parties communes générales.

Lot numéro trente-trois (33)

Au rez-de-chaussée, droite en façade, une **BOUTIQUE**, chambre entrée, donnant dans le vestibule commun de l'immeuble, cuisine, water-closets

Et les cinquante-sept millièmes (57 /1000 èmes) des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

bin

W

Il est ici précisé :

- Qu'un percement caractérisé par la réalisation d'une trémie et l'installation d'un escalier intérieur entre le lot numéro 33 et le lot numéro 20 a été réalisé ;
- que les lots numéros 33 et 20 sont physiquement réunis par l'intermédiaire de cet escalier intérieur.

1.2. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MOROT notaire à PARIS le 16 mars 1955 publié au service de la publicité foncière de PARIS 10 le 14 juin 1955, volume 2254, numéro 47.

Conclure ce bail pour une durée de neuf années entières et consécutives, avec faculté de résiliation triennale au seul profit du preneur.

2. DUREE

Le bail est conclu pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commenceront à courir le 17 mai 2021 pour se terminer le 16 mai 2030.

3. MISE A DISPOSITION DU BIEN

Le Preneur prendra le Bien dans l'état dans lequel ils se trouveront au jour de la remise des clefs.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties ou leurs mandataires au jour de l'entrée en jouissance du Preneur. A défaut d'établissement de l'état des lieux conformément aux stipulations des présentes, ledit état des lieux sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel "s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire".

4. FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Le Bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1, L 145-24, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le Preneur bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six mois à l'avance.

En outre, le preneur admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du Code de commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'E.U.R.L.

fm



et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce).

Le congé peut être donné par le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

5. DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le Bailleur devra adresser au Preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement à la valeur locative de marché.

A défaut de congé, le Preneur devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du Bailleur et de demande de renouvellement de la part du Preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

6. LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, hors taxes et hors charges, de **TRENTE-QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS (34 800,00 EUR)**.

Le Loyer sera soumis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur à chaque échéance de Loyer, le Preneur étant tenu de supporter tous droits, taxes ou impôts de quelque nature que ce soit (y inclus toute variation du taux de la T.V.A.) qui pourraient être exigibles sur lesdits Loyers, charges et autres paiements prévus par le présent Bail.

Les parties sont averties que le dé plafonnement du loyer s'applique si, notamment à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

Le Preneur versera au Bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision est fixée à 523,00 euros TTC et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Le Loyer sera payable par virement bancaire, trimestriellement et d'avance, au plus tard les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année.

Si le bail devait commencer à une date autre que le premier jour du trimestre, le loyer correspondant à la fraction restant à courir du trimestre en cours sera calculé proportionnellement et payable à la date de mise à disposition du Bien indiquée à l'article 6 ci-dessus.

7. REVISION DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

La clause ci-dessous n'entend pas se confondre avec la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et suivants du Code de commerce.

8. INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Les parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'indice des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

La variation de loyer qui découle de cette indexation ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour étant celui du troisième trimestre de l'année 2020, soit 115,70 ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du local loué, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le Preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

9. DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, le Preneur a remis hors la comptabilité de l'office notarial, au Bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de HUIT MILLE SEPT CENTS EUROS (8 700,00 EUR), correspondant à trois (3) mois du loyer annuel hors taxes, hors charges, à titre de dépôt de garantie.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

En cas de transmission du bail ou du Bien et du bail, les parties conviennent expressément que le disposant devra également transmettre le dépôt de garantie au nouveau titulaire afin que ce dernier, en sa qualité de Bailleur, profite des droits et supporte les obligations attachées à celui-ci, le nouveau titulaire devant alors se substituer purement et simplement au disposant afin que ce dernier ne soit ni recherché ni inquiété.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur en place de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas modifiée.

Dans la mesure où le loyer est stipulé payable d'avance, l'article L 145-40 du Code de commerce dispose que les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire au taux pratiqué par la Banque de France, pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes.

Fm

10. TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le Bailleur déclare, en vertu des dispositions de l'article 260 2° du Code général des impôts, vouloir assujettir le bail à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du Preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du Bailleur en même temps que chaque règlement, ce que le Preneur accepte en tant que de besoin.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation de souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts. L'option à la taxe sur la valeur ajoutée prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est formulée au service des impôts.

L'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée dispense du paiement de la contribution sur les revenus locatifs.

EN CONSEQUENCE :

Stipuler toutes conditions que le mandataire jugera convenables et notamment celles rappelées ci-avant.

Le projet de bail est demeuré ci-annexé.

PLURI REPRESENTATION

Le mandant autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant d'une personne physique ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat en opposition d'intérêts ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

DECHARGE DE MANDAT

À la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération. L'acte, s'il ne contient aucune réserve, emportera de plein droit la décharge du mandataire sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial. Cela vaudra pour le mandant ratification de l'acte.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, substituer, élire domicile, et généralement faire le nécessaire.



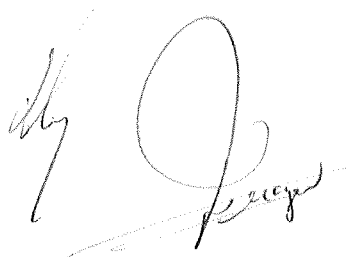
Fait à : Paris
Le : 4/5/2021

Mention « bon pour accord » :

Signatures : Bon pour accord
Bon pour pouvoir

Monsieur Mayer :

Madame Mayer :

The image shows two handwritten signatures in black ink. The first signature, on the left, is a stylized, cursive 'M' followed by a vertical line, representing Monsieur Mayer. The second signature, on the right, is a large, circular 'M' followed by a horizontal line and a flourish, representing Madame Mayer.

PROCURATION POUR PRENDRE A BAIL COMMERCIAL

La Société dénommée **TMC**, Société à responsabilité limitée au capital de 1000 €, dont le siège est à PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT (75009), 43 rue de Rochechouart, identifiée au SIREN sous le numéro 853 376 010 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par Monsieur Thomas CHERBIT, domicilié professionnellement au siège de ladite société, agissant en sa qualité de Gérant de ladite société, ayant tous pouvoirs conformément aux statuts et à la loi.

Figurant ci-après sous la dénomination « le constituant » ou « le mandant ».

Le constituant, par ces présentes, constitué pour mandataire spécial : Tout collaborateur de l'office notarial de Maître Camille MICHAUD, titulaire d'un office sis 4 rue de la charité, 69002 LYON.

AFIN DE PRENDRE A BAIL COMMERCIAL conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce de :

La Société dénommée **CHABNAM**, Société à responsabilité limitée au capital de 8000 €, dont le siège est à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016), 118 rue de la Faisanderie, identifiée au SIREN sous le numéro 445181142 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

L'IMMEUBLE DONT LA DESIGNATION SUIT :

1. IDENTIFICATION DU BIEN

1.1. DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS 18ÈME ARRONDISSEMENT 75018 88 Rue Lamarck.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AV	94	88 RUE LAMARCK	00 ha 02 a 25 ca

Adresse postale : 88, Rue Lamarck, PARIS 18^{ème} arrondissement (75018).

1.1.1. Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro vingt (20)

Un **CAVE** portant le numéro 6.

Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21)

Une **CAVE** portant le numéro 5.

Et les six millièmes (6 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt-sept (27)

Une **REMISE** dans la cour,

Et les un millième (1 /1000 ème) des parties communes générales.

Lot numéro trente-trois (33)

Au rez-de-chaussée, droite en façade, une **BOUTIQUE**, chambre entrée, donnant dans le vestibule commun de l'immeuble, cuisine, water-closets

Et les cinquante-sept millièmes (57 /1000 èmes) des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Il est ici précisé :

- Qu'un percement caractérisé par la réalisation d'une trémie et l'installation d'un escalier intérieur entre le lot numéro 33 et le lot numéro 20 a été réalisé ;
- que les lots numéros 33 et 20 sont physiquement réunis par l'intermédiaire de cet escalier intérieur.

1.2. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MOROT notaire à PARIS le 16 mars 1955 publié au service de la publicité foncière de PARIS 10 le 14 juin 1955, volume 2254, numéro 47.

2. DUREE

Le bail est conclu pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commenceront à courir le 17 mai 2021 pour se terminer le 16 mai 2030.

3. MISE A DISPOSITION DU BIEN

Le Preneur prendra le Bien dans l'état dans lequel ils se trouveront au jour de la remise des clefs.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties ou leurs mandataires au jour de l'entrée en jouissance du Preneur. A défaut d'établissement de l'état des lieux conformément aux stipulations des présentes, ledit état des lieux sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel "s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire".

4. FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Le Bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1, L 145-24, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le Preneur bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six mois à l'avance.

En outre, le preneur admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du Code de commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'E.U.R.L. et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce).

TC MS

Le congé peut être donné par le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

5. DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le Bailleur devra adresser au Preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement à la valeur locative de marché.

A défaut de congé, le Preneur devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du Bailleur et de demande de renouvellement de la part du Preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

6. LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, hors taxes et hors charges, de **TRENTE-QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS (34 800,00 EUR)**.

Le Loyer sera soumis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur à chaque échéance de Loyer, le Preneur étant tenu de supporter tous droits, taxes ou impôts de quelque nature que ce soit (y inclus toute variation du taux de la T.V.A.) qui pourraient être exigibles sur lesdits Loyers, charges et autres paiements prévus par le présent Bail.

Les parties sont averties que le dé plafonnement du loyer s'applique si, notamment à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

Le Preneur versera au Bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision est fixée à 523,00 euros TTC et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Le Loyer sera payable par virement bancaire, trimestriellement et d'avance, au plus tard les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année.

Si le bail devait commencer à une date autre que le premier jour du trimestre, le loyer correspondant à la fraction restant à courir du trimestre en cours sera calculé proportionnellement et payable à la date de mise à disposition du Bien indiquée à l'article 6 ci-dessus.

7. REVISION DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

La clause ci-dessous n'entend pas se confondre avec la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et suivants du Code de commerce.

8. INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Les parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'indice des loyers commerciaux publié

TC MD

par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

La variation de loyer qui découle de cette indexation ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour étant celui du troisième trimestre de l'année 2020, soit 115,70 ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du local loué, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le Preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

9. DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, le Preneur a remis hors la comptabilité de l'office notarial, au Bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de HUIT MILLE SEPT CENTS EUROS (8 700,00 EUR), correspondant à trois (3) mois du loyer annuel hors taxes, hors charges, à titre de dépôt de garantie.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

En cas de transmission du bail ou du Bien et du bail, les parties conviennent expressément que le disposant devra également transmettre le dépôt de garantie au nouveau titulaire afin que ce dernier, en sa qualité de Bailleur, profite des droits et supporte les obligations attachées à celui-ci, le nouveau titulaire devant alors se substituer purement et simplement au disposant afin que ce dernier ne soit ni recherché ni inquiété.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur en place de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas modifiée.

Dans la mesure où le loyer est stipulé payable d'avance, l'article L 145-40 du Code de commerce dispose que les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire au taux pratiqué par la Banque de France, pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes.

10. TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le Bailleur déclare, en vertu des dispositions de l'article 260 2° du Code général des impôts, vouloir assujettir le bail à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du Preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du Bailleur en

TC
MND.

même temps que chaque règlement, ce que le Preneur accepte en tant que de besoin.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation de souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts. L'option à la taxe sur la valeur ajoutée prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est formulée au service des impôts.

L'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée dispense du paiement de la contribution sur les revenus locatifs.

11. CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le Preneur de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le Bailleur, des travaux lui incombant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire au Preneur ou à son représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) de régulariser sa situation. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le Bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au preneur pour régulariser la situation.

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel.

En cas de résiliation par application de cette clause résolutoire, le Preneur sera par ailleurs débiteur, de plein droit et dès la résiliation et jusqu'à la reprise de possession du Bien par le Bailleur, d'une indemnité d'occupation mensuelle égale à deux fois le loyer mensuel principal en vigueur à la date de ladite résiliation augmenté des charges, taxes et de tous accessoires dudit Loyer.

En outre, le Bailleur pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Etant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L 622-14 et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

12. CLAUSE PENALE

Au cas où le Preneur serait défaillant dans le paiement de ses loyers, des charges et de tous accessoires, il paiera outre l'ensemble des frais exposés par le Bailleur, y compris le droit proportionnel (Article 12 du tarif de l'Huissier de Justice), ainsi que ses honoraires, 10 % du montant de la somme due pour couvrir le Bailleur tant des

TC MD

dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

Dans le cas où la location serait résiliée en exécution de la clause résolutoire, le Preneur sera tenu au paiement intégral du loyer et des charges du trimestre en cours duquel prendra date de résiliation. En outre, le montant du dépôt de garantie restera acquis au Bailleur, à titre de clause pénale, sans préjudice du droit, restant appartenir à celui-ci, de poursuivre le paiement des sommes dues par le Preneur, l'exécution des conditions du présent bail et le versement de tous dommages et intérêts en application de l'Article 1760 du Code Civil.

De plus, si par des manœuvres dilatoires, le Preneur parvient à se maintenir dans les lieux, il sera tenu de verser au Bailleur, jusqu'à son départ définitif, une indemnité d'occupation égale au double du loyer normal, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée si le présent bail y est assujéti, et majorée du montant des charges et accessoires du loyer.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le Bailleur.

EN CONSEQUENCE :

Stipuler toutes conditions que le mandataire jugera convenables et notamment celles appelées ci-avant.

Le projet de bail est demeuré ci-annexé.

PLURI REPRESENTATION

Le mandant autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant d'une personne physique ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat en opposition d'intérêts ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

DECHARGE DE MANDAT

À la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération. L'acte, s'il ne contient aucune réserve, emportera de plein droit la décharge du mandataire sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial. Cela vaudra pour le mandant ratification de l'acte.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, substituer, élire domicile, et généralement faire le nécessaire.

TC

M.D.

Fait à : Paris -
Le : 04/04/2021 -

Mention « bon pour accord » :

bon pour accord -
bon pour avoir

Signature :

AUX PIPALOTTES GOURMANDES
Traiteur-Restaurant Epicerie Fine/Evenementiel
49, rue de Rochechouart
75009 Paris
contact@pipalottesgourmandes.com
www.pipalottesgourmandes.com
Tél. 01.44.53.04.53
R.C.S: 393 173 034

L'Épicerie des Pipalottes
SARL TMC
43, rue de Rochechouart
75009 Paris - France
Siret 85337601000015 - APE 4729Z

TC [signature]

PROCURATION POUR INTERVENIR A BAIL
ENGAGEMENT DE CAUTION

La Société dénommée **AU PIPALOTTE GOURMANDE**, Société à responsabilité limitée au capital de 7622,45 €, dont le siège est à PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT (75009), 43 rue de Rochechouart, identifiée au SIREN sous le numéro 393 173 034 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée à l'acte par Monsieur Maximilien DIEUPART, domicilié professionnellement au siège de ladite société, agissant en sa qualité de Gérant de ladite société, ayant tous pouvoirs conformément aux statuts et à la loi.

Figurant ci-après sous la dénomination « le constituant » ou le « mandant ».

Le constituant a par ces présentes, constitué pour mandataire spécial : Tout collaborateur de l'office notarial de Maître Camille MICHAUD, titulaire d'un office sis 4 rue de la charité, 69002 LYON.

AFIN D'INTERVENIR AU BAIL COMMERCIAL entre les parties suivantes :

La Société dénommée **CHABNAM**, Société à responsabilité limitée au capital de 8000 €, dont le siège est à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016), 118 rue de la Faisanderie, identifiée au SIREN sous le numéro 445181142 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Ci-après dénommé « le **BAILLEUR** »

La Société dénommée **TMC**, Société à responsabilité limitée au capital de 1000 €, dont le siège est à PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT (75009), 43 rue de Rochechouart, identifiée au SIREN sous le numéro 853 376 010 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Ci-après dénommé « le **PRENEUR** »

L'IMMEUBLE DONT LA DESIGNATION SUIT :

1. IDENTIFICATION DU BIEN

1.1. DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS 18ÈME ARRONDISSEMENT 75018 88 Rue Lamarck.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AV	94	88 RUE LAMARCK	00 ha 02 a 25 ca

Adresse postale : 88, Rue Lamarck, PARIS 18^{ème} arrondissement (75018).

1.1.1. Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro vingt (20)

Un **CAVE** portant le numéro 6.

Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21)

Une **CAVE** portant le numéro 5.

Et les six millièmes (6 /1000 èmes) des parties communes générales.

TC MD

Lot numéro vingt-sept (27)

Une **REMISE** dans la cour,

Et les un millièmes (1 /1000 ème) des parties communes générales.

Lot numéro trente-trois (33)

Au rez-de-chaussée, droite en façade, une **BOUTIQUE**, chambre entrée, donnant dans le vestibule commun de l'immeuble, cuisine, water-closets

Et les cinquante-sept millièmes (57 /1000 èmes) des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Il est ici précisé :

- Qu'un percement caractérisé par la réalisation d'une trémie et l'installation d'un escalier intérieur entre le lot numéro 33 et le lot numéro 20 a été réalisé ;
- que les lots numéros 33 et 20 sont physiquement réunis par l'intermédiaire de cet escalier intérieur.

1.2. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MOROT notaire à PARIS le 16 mars 1955 publié au service de la publicité foncière de PARIS 10 le 14 juin 1955, volume 2254, numéro 47.

Conclure ce bail pour une durée de neuf années entières et consécutives, avec faculté de résiliation triennale au seul profit du preneur.

2. DUREE

Le bail est conclu pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commenceront à courir le 17 mai 2021 pour se terminer le 16 mai 2030.

3. LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, hors taxes et hors charges, de **TRENTE-QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS (34 800,00 EUR)**.

Le Loyer sera soumis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur à chaque échéance de Loyer, le Preneur étant tenu de supporter tous droits, taxes ou impôts de quelque nature que ce soit (y inclus toute variation du taux de la T.V.A.) qui pourraient être exigibles sur lesdits Loyers, charges et autres paiements prévus par le présent Bail.

Les parties sont averties que le dé plafonnement du loyer s'applique si, notamment à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

Le Preneur versera au Bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision est fixée à 523.00 euros TTC et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Le Loyer sera payable par virement bancaire, trimestriellement et d'avance, au plus tard les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année.

Si le bail devait commencer à une date autre que le premier jour du trimestre, le loyer correspondant à la fraction restant à courir du trimestre en cours sera calculé

TC MD

proportionnellement et payable à la date de mise à disposition du Bien indiquée à l'article 6 ci-dessus.

4. REVISION DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

La clause ci-dessous n'entend pas se confondre avec la révision triennale légale prévue par les articles L. 145-37 et suivants du Code de commerce.

5. INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Les parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'indice des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

La variation de loyer qui découle de cette indexation ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour étant celui du troisième trimestre de l'année 2020, soit 115,70 ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du local loué, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le Preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

6. DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, le Preneur a remis hors la comptabilité de l'office notarial, au Bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de HUIT MILLE SEPT CENTS EUROS (8 700,00 EUR), correspondant à trois (3) mois du loyer annuel hors taxes, hors charges, à titre de dépôt de garantie.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

En cas de transmission du bail ou du Bien et du bail, les parties conviennent expressément que le disposant devra également transmettre le dépôt de garantie au nouveau titulaire afin que ce dernier, en sa qualité de Bailleur, profite des droits et supporte les obligations attachées à celui-ci, le nouveau titulaire devant alors se substituer purement et simplement au disposant afin que ce dernier ne soit ni recherché ni inquiété.

TC
ND

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur en place de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas modifiée.

Dans la mesure où le loyer est stipulé payable d'avance, l'article L 145-40 du Code de commerce dispose que les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire au taux pratiqué par la Banque de France, pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes.

7. TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le Bailleur déclare, en vertu des dispositions de l'article 260 2° du Code général des impôts, vouloir assujettir le bail à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du Preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du Bailleur en même temps que chaque règlement, ce que le Preneur accepte en tant que de besoin.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation de souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts. L'option à la taxe sur la valeur ajoutée prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est formulée au service des impôts.

L'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée dispense du paiement de la contribution sur les revenus locatifs.

8. PLURI REPRESENTATION

Le mandant autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant d'une personne physique ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat en opposition d'intérêts ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

9. DECHARGE DE MANDAT

À la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération. L'acte, s'il ne contient aucune réserve, emportera de plein droit la décharge du mandataire sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial. Cela vaudra pour le mandant ratification de l'acte.

Le présent acte sous signature privée, visualisé et horodaté par la société DocuSign en sa qualité de service d'horodatage qualifié par l'ANSSI, aux jour mois et an indiqués ci-dessous, a été signé par le(s) comparant(s) à distance au moyen du procédé de signature numérique qualifiée délivré par cette même société en sa qualité d'autorité de certification qualifiée par l'ANSSI et agréée par le conseil supérieur du notariat.

AUX PIPALOTTES GOURMANDES

Traiteur-Restaurant-Epicerie Fine-Evenementiel

49, rue de Rochecouart
75009 Paris

contact@pipalottesgourmandes.com

www.pipalottesgourmandes.com

Tél. 01.44.53.04.53

R.C.S: 393 173 034

L'Épicerie des Pipalottes

SARL TMC

43, rue de rochecouart

75009 Paris - France

Siret 8533760100015 - APE 4729Z

TC MD

Département :
PARIS

Commune :
PARIS 18

Section : AV
Feuille : 000 AV 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 23/11/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

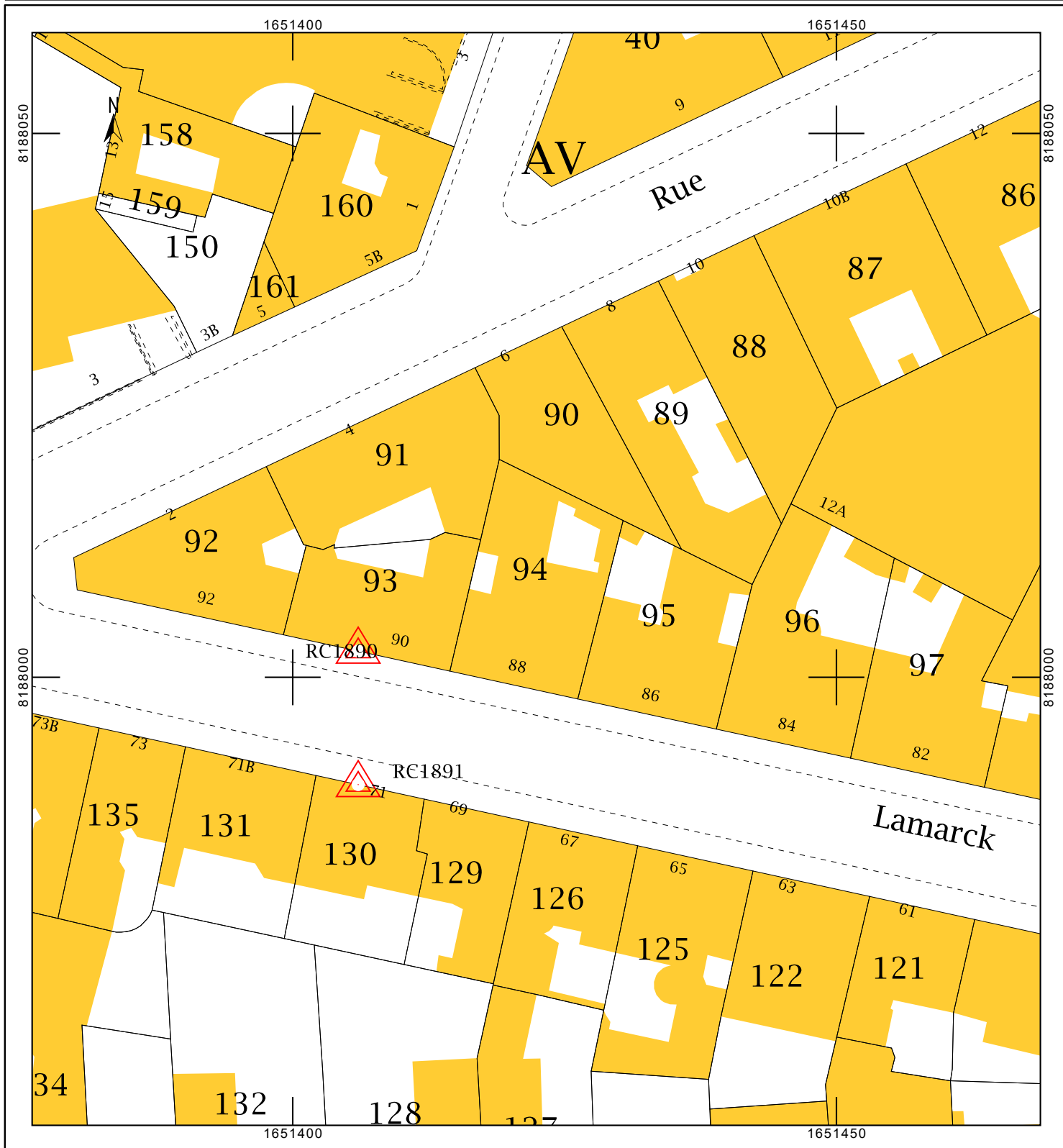
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PARIS - POLE TOPOGRAPHIQUE
6 rue Paganini 75972
75972 PARIS Cedex 20
tél. 01.53.27.42.90 -fax
pole.topographique.paris@dgfip.finances.
gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et pollution des sols
Résumé de l'expertise n° 16746R

Numéro de dossier : 16746R
Date de la recherche : 11/11/2020
Date de fin de validité : 10/05/2021

Désignation du ou des bâtiments

Adresse : **88, rue Lamarck**
Commune : **75018 PARIS - 18EME**
Section cadastrale : **AV Parcelle numéro 94,**
Coordonnées GPS :

Exposition aux risques

A la commune			A l'immeuble	
Exposition aux risques	Plan de prévention	Etat	Exposé	Travaux réalisés
Risque sismique niveau 1 : Très faible--			Oui	
Commune à potentiel radon de niveau 3			Non	

Informations complémentaires	Zone
Plan d'Exposition au Bruit*	Aucun

* Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols

! Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble

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

n° 2012159-0001 du 07/06/2012 mis à jour le N/a

Adresse de l'immeuble 88, rue Lamarck code postal ou Insee 75018 commune PARIS - 18EME

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N oui non
prescrit anticipé approuvé date

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

Inondation Crue torrentielle Mouvement de terrain Avalanche
Sécheresse Cyclone Remontée de nappe Feux de forêt
Séisme Volcan Autre Carrière

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

Extrait du Zonage réglementaire PPRn Inondation, révisé le 19/04/2007;

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN oui non

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M oui non
prescrit anticipé approuvé date

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

Mouvements de terrain Autre

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

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR miniers oui non

si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR miniers ont été réalisés oui non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit et non encore approuvé oui non

Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

Effet toxique Effet thermique Effet de surpression

L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPRT approuvé oui non

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

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

L'immeuble est situé en zone de prescription oui non

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location oui non

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en Zone 1 Zone 2 Zone 3 Zone 4 Zone 5
très faible faible modérée moyenne forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3 oui non

Information relative à la pollution de sols

Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) oui non

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

L'information est mentionnée dans l'acte de vente * catastrophe naturelle minière ou technologique oui non

Vendeur - Bailleur (Monsieur Van Oudenhove) - Date / Lieu PARIS - 18EME / 11/11/2020 Acquéreur - Locataire SCI MAILLEDELAINE

QUI, QUAND ET COMMENT REMPLIR L'ETAT DES SERVITUDES RISQUES ET D'INFORMATION SUR LES SOLS ?

Quelles sont les personnes concernées ?

• Au terme des articles L. 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quand faut-il établir un état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

• L'état des servitudes risques et d'information sur les sols est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente;

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

• Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet de département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2).
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R563-4 et D563-8-1 du code de l'environnement.
5. dans un secteur d'information sur les sols

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Où consulter les documents de référence ?

• Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des terrains présentant une pollution ;
- la liste des risques à prendre en compte;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

• L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

1. la note de présentation du ou des plans de prévention ainsi que des secteurs concernés, excepté pour les plans de prévention des risques technologiques ;
2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les secteurs d'information sur les sols, les zones exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
3. le règlement des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
4. le zonage réglementaire de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 défini par décret.

• Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.

• L'arrêté est affiché réglementairement en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

• Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.

• Les arrêtés sont mis à jour :

-lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques ou de modifications relatives à la sismicité et/ou lors de la révision annuelle des secteurs d'information sur les sols ;

-lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ; -lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, des secteurs d'information sur les sols, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune.

• Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Ils sont directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

• L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.

• Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.

• Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des colocataires.

Quelles informations doivent figurer ?

• L'état des servitudes risques et d'information sur les sols mentionne la sismicité, l'inscription dans un secteur d'information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.

• Il mentionne si l'information relative à l'indemnisation post catastrophes et/ou celles spécifiques aux biens en dehors des logements, est mentionnée dans le contrat de vente ou de location.

• Il mentionne aussi la réalisation ou non des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.

• Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard des secteurs d'information des sols et des zonages réglementaires vis-à-vis des risques.

• Pour les biens autres que les logements concernés par un plan de prévention des risques technologiques, il est accompagné, en application de l'article R.125-26 et lorsque celle-ci a été reçue par le vendeur ou le bailleur, de l'information sur le type de risques auxquels le bien est soumis, ainsi que la gravité, la probabilité et la cinétique de ces risques.

Comment remplir l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

• Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence et d'autre part, le compléter des cartographies et des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés, prescription et réalisation de travaux.

Faut-il conserver une copie de l'état des servitudes risques et d'information sur les sols

• Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des servitudes risques et d'information sur les sols, daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail

**information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pour en savoir plus,
consultez le site Internet : www.georisques.gouv.fr**

MINISTERE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET SOLIDAIRE - TOUR SEQUOIA 92055 LA DEFENSE CEDEX WWW.ECOLOGIQUE-SOLIDAIRE.GOUV.FR

Cartes liées à l'Etat des risques et pollutions

En application des articles L 125-5, 125-6 et 125-7 du Code de l'environnement



Préfecture : Paris

Adresse de l'immeuble : 88, rue Lamarck 75018 PARIS - 18EME

Liste des sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Types de catastrophe	Date de début	Date de fin	Publication	JO	OUI	NON
Néant	-	-	-			

Cochez les cases OUI ou NON si, à votre connaissance l'immeuble à fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des évènements

Etabli le : 11/11/2020

Signature :

Vendeur : (Monsieur Van Oudenhove) - SCI MAILLEDELAINÉ



PREFET DE LA REGION ILE-DE-FRANCE
PREFET DE PARIS

DIRECTION REGIONALE ET
INTERDEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT
ET DE L'AMENAGEMENT
Unité territoriale de Paris

**Arrêté préfectoral n° 2012159-0001
modifiant l'arrêté préfectoral n° 2006-45-1 du 14 février 2006 portant désignation de Paris en
qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les
modalités d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés à Paris
concernant les risques précités**

**Le préfet de la région d'Ile-de-France,
préfet de Paris,
officier de la Légion d'honneur,
commandeur de l'ordre national du Mérite**

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27,

Vu le code de la construction et de l'habitation et, notamment, ses articles L.271-4 et L.271-5,

Vu le code des assurances et, notamment, ses articles L.125-2 et L.128-2,

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et, notamment, son article 3-1,

Vu l'arrêté ministériel du 13 avril 2011 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques,

Vu la circulaire interministérielle du 27 mai 2005, relative à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2006-45-1 du 14 février 2006 portant désignation de Paris en qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés à Paris concernant les risques précités,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2008-105-2 du 14 avril 2008 modifiant l'arrêté préfectoral n° 2006-45-1 du 14 février 2006 portant désignation de Paris en qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés à Paris concernant les risques précités,

Sur proposition du directeur de l'unité territoriale de l'équipement et de l'aménagement de Paris,

Arrêté modificatif n°20121259 - 0001 du 07 juin 2012_1

ARRETE :

ARTICLE 1er :

L'article 3 du même arrêté est ainsi modifié :

« Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires par les vendeurs ou les bailleurs (propriétaires ou non) concernant les biens faisant l'objet d'une transaction, relatifs à la localisation des immeubles concernés au regard des zones de risques naturels majeurs identifiés, situés à Paris, sont consignés dans un dossier annexé au présent arrêté qui comprend :

- La liste des risques majeurs visés à l'article 1^{er} du présent arrêté ;
- Pour chacun des risques susmentionnés, une fiche synthétique précisant la nature et, dans la mesure du possible l'intensité, des risques recensés sur le territoire de la commune de Paris ;
- La cartographie des zones concernées par ces risques ;
- Les références des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se reporter ;
- La liste des arrêtés ministériels portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle antérieurement pris et concernant tout ou partie de la commune de Paris.
- le plan de prévention du risque inondation sur le territoire de Paris (documents graphiques, règlement et note de présentation). »

Ce dossier sera mis à jour régulièrement sur le site internet de la préfecture de la région Ile de France, préfecture de Paris.

ARTICLE 2 :

L'article 4 du même arrêté est ainsi modifié :

« Le dossier et les documents de référence, visés à l'article 2 du présent arrêté, sont consultables :

- à l'accueil de la préfecture de la région Ile-de-France, préfecture de Paris
- Sur le site internet de la préfecture de la région Ile de France, préfecture de Paris.

ARTICLE 3 :

Le présent arrêté sera notifié au maire de Paris. Il sera affiché dans chaque mairie d'arrondissement de Paris pendant un mois à compter de sa réception par les directeurs généraux des services des mairies d'arrondissement.

Une copie du présent arrêté et de ses annexes sera adressée à la chambre départementale des notaires de Paris.

Le présent arrêté, ainsi que ses modalités de consultation, feront l'objet d'un avis de publication dans la presse locale.

Cartes liées à l'Etat des risques et pollutions

En application des articles L 125-5, 125-6 et 125-7 du Code de l'environnement



ARTICLE 4 :

Tout recours contre le présent arrêté doit parvenir au tribunal administratif de Paris, dans le délai de deux mois, à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la région Ile-de-France, préfecture de Paris.

ARTICLE 5 :

Le préfet, secrétaire général de la préfecture de la région Ile-de-France, préfecture de Paris, le préfet de police, le directeur régional et interdépartemental de l'équipement et de l'aménagement, le directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie et le maire de Paris, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Paris et de la préfecture de police, accessible sur le site Internet de la préfecture de Paris : www.ile-de-france.gouv.fr.

Fait à Paris, le **07 JUIN 2012**

Pour le préfet et par délégation,
le préfet, secrétaire général de la
préfecture de la région Ile-de-France,
préfecture de Paris



Bertrand MUNCH

Arrêté modificatif n°20121259 - 0001 du 07 juin 2012_3

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune de Paris







Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	27/07/2018	27/07/2018	07/12/2018	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/01/2018	05/02/2018	15/02/2018	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/07/2017	10/07/2017	07/12/2018	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/05/2016	05/06/2016	09/06/2016	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/06/2005	23/06/2005	22/04/2006	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	11/03/2006	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/07/2001	07/07/2001	11/08/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/05/1999	30/05/1999	24/08/1999	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	18/07/1994	19/07/1994	17/12/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	29/04/1993	30/04/1993	10/10/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/05/1992	01/06/1992	05/11/1992	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/05/1992	25/05/1992	16/01/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	27/06/1990	27/06/1990	19/12/1990	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/06/1983	06/06/1983	05/08/1983	<input type="checkbox"/>



Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.prim.net


Cat Nat paris

Légende

Plan de prévention des risques d'inondation révisé (arrêté préfectoral du 19 avril 2007)

-  Zone bleu sombre (incluse dans l'aléa) : niveau de submersion supérieur à 1 m
-  Zone bleu sombre hachurée (voir observation)
-  Zone bleu clair (incluse dans l'aléa)
-  Zone bleu clair hachurée (voir observation)
-  Zone rouge : grand écoulement
-  Zone verte : expansion des crues

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

-  Limites d'arrondissements

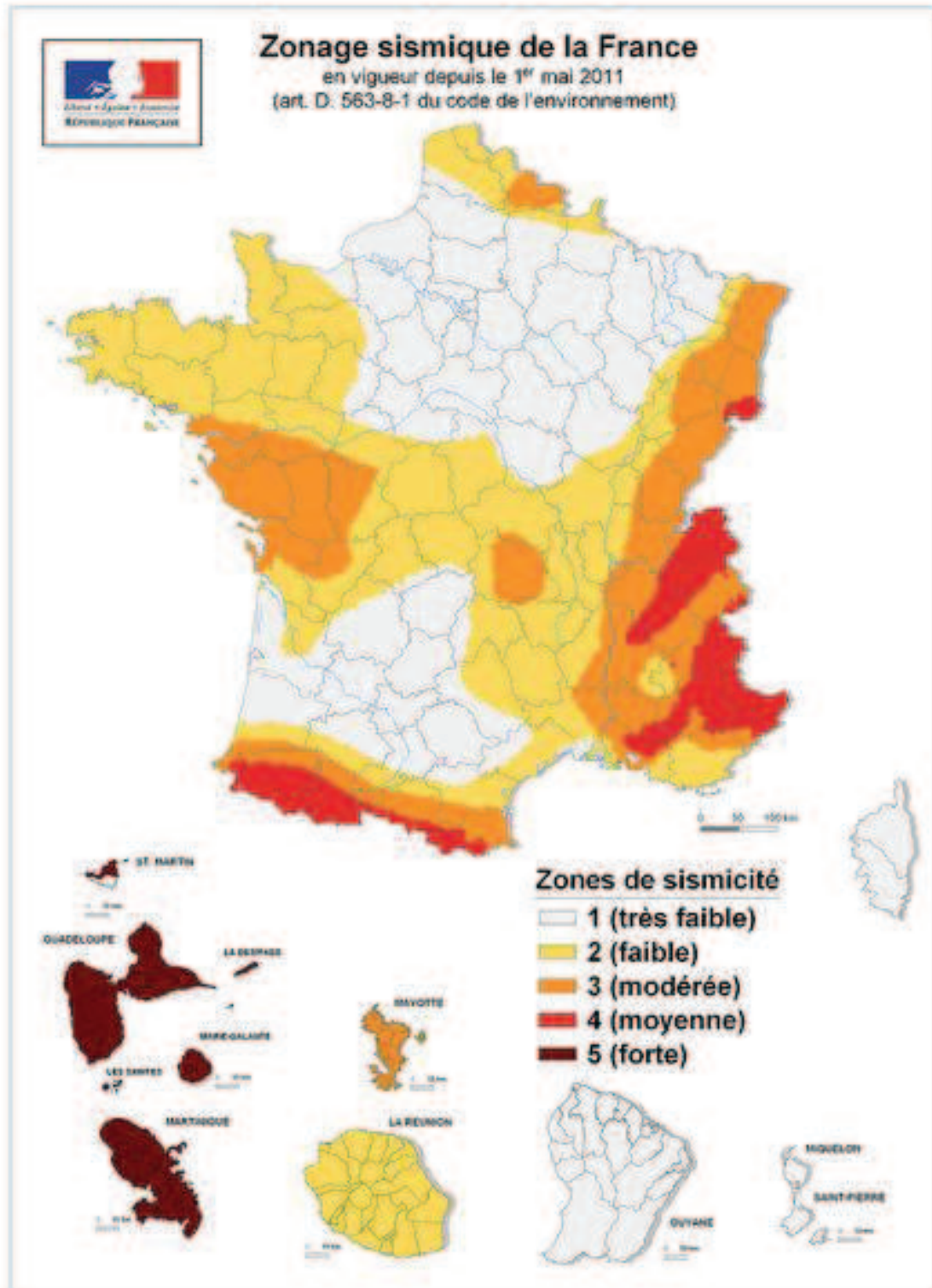
Observation : Secteurs hachurés du PPRI

Les secteurs hachurés correspondent à des parties de parcelles ou d'îlots inclus dans le périmètre des zones potentiellement inondables, par application du principe de précaution explicité page 21 du rapport de présentation. Il s'agit du complément de la parcelle pour la zone bleu sombre, et de l'îlot pour la zone bleu clair, situé au delà de la limite estimée de l'aléa.

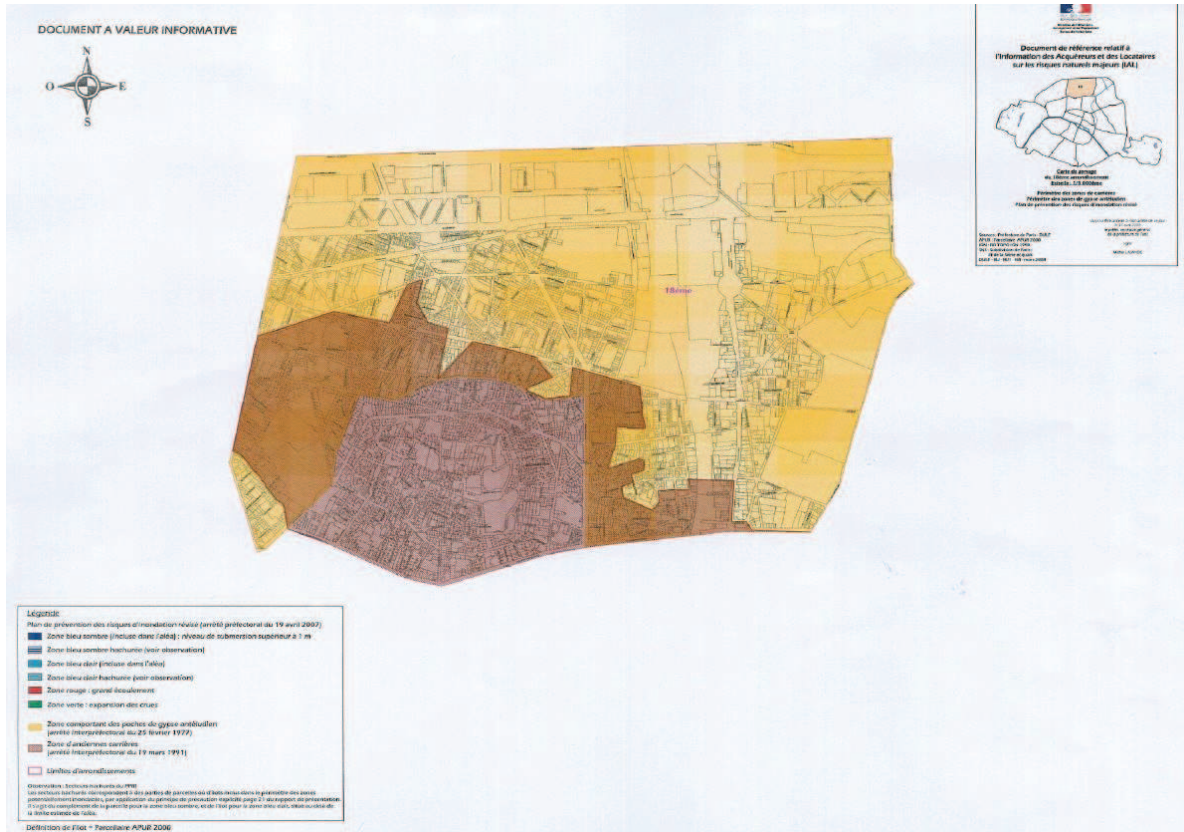
paris legende

Cartes liées à l'Etat des risques et pollutions

En application des articles L 125-5, 125-6 et 125-7 du Code de l'environnement



sismicité france



ANNEXE 1 INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES
Article L 145-40-2 du Code de commerce
Pour autant qu'elles existent dans les lieux et l'immeuble

RUBRIQUES	SOUS RUBRIQUES	BAILLEUR	PRENEUR
CHARGES COLLECTIVES			
01. NETTOYAGE	Intérieur (ensemble des espaces communs, y compris la vitrerie et les locaux techniques non accessibles aux Preneurs)		*
02. FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN IMMEUBLE	Accès		*
	Hygiène et Santé		*
	Electricité Extérieure		*
	Electricité Intérieure		*
	Eclairage Sécurité		*
	Décoration Extérieure		*
	Décoration Intérieure		*
	Equipements et Matériels Mobiles		*
	Entretien du matériel et de l'outillage affecté à l'ensemble immobilier		*
	Structure de l'immeuble sauf les travaux limitativement prévus à l'article 606 du Code civil		*
03. LIAISONS MECANIKES ET ENTRETIEN	Ascenseurs et nacelles		*
	Monte-charges		*
	Equipements		*
04. SECURITE INCENDIE	Prévention		*
	Moyens de protection		*
05. FLUIDES	Chaud		*
	Froid		*
	VMC		*
	Eau		*
	Electricité		*
06. FONCTIONNEMENT GENERAL	Assurances		*
	Contribution Economique Territoriale		*
	Taxe foncière,		*

07. IMPOTS TAXES ET REDEVANCES	Taxe locaux commerciaux, TOM Impôts, taxes et redevance liés à l'usage du local ou de l'ensemble immobilier ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement,		*
08. HONORAIRES DE SYNDIC DE COPRO			*
AUTRES CHARGES			
09. GROS TRAVAUX	Dépenses de grosses réparations limitativement énumérées par l'article 606 du Code civil	*	
	Les honoraires d'Architecte, de bureau d'étude, de bureau de contrôle, de frais d'étude, relatifs aux travaux mentionnés précédemment Les frais, honoraires et primes d'assurance contractés pour la réalisation des travaux et prestations ci-dessus,	*	
	Tous travaux, remplacement concernant les parties collectives ou à usage commun de l'immeuble, y compris les verrières quels qu'ils soient, incluant ceux résultant de la vétusté ou faisant suite à une injonction ou une mise aux normes ou une nouvelle réglementation ne constituant pas des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil,		*
	Les travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique		*

ANNEXE

INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES LIES A CE BAIL

En application de l'article L.145-40-2 du Code de commerce issu de la loi Pinel du 18 juin 2014, le **BAILLEUR** informe le **PRENEUR** que les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, qui lui sont appelés à la date de signature des présentes, sont ci-dessous exposés. Il est ici précisé que les dépenses directement appelées au **PRENEUR**, et dont ce dernier à la charge, telles que ses consommations personnelles de fluides, ou encore les taxes locatives du **PRENEUR** ne sauraient être répertoriées avec précision par le **BAILLEUR**, dans la mesure où elles sont directement appelées au **PRENEUR**.

A charge du PRENEUR	A charge du BAILLEUR
<p><u>Charges communes générales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous honoraires de syndic, frais et dépenses de gestion/administration de la copropriété de l'immeuble - Toutes dépenses d'entretien, de nettoyage, de fournitures, de matériel, de produits - Toutes consommations d'eau, d'énergie - Toutes assurances de l'immeuble - Tous contrats d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de dératisation/désinsectisation - Tous salaires, toutes charges, cotisations, taxes et dépenses liés au personnel de l'immeuble - Audits/études/diagnostics techniques et environnementaux - Tous travaux, réparations, remplacements à l'exclusion de ceux relevant de l'article 606 du Code civil - Tous travaux de mise en conformité qui ne relèvent pas des grosses réparations de l'article 606 du Code civil 	<p><u>Charges communes générales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Frais financiers - Honoraires liés à la gestion des loyers - Charges, impôts, taxes, redevances, et coûts des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires - Travaux et réparations relevant de l'article 606 du Code civil, et honoraires liés à la réalisation de ces travaux - Travaux ayant pour objet de mettre en conformité, relevant de l'article 606 du Code civil.
<p>Consommations d'eau et d'énergie personnelles du PRENEUR</p>	
<p><u>Impôts, taxes et redevances</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Taxes et redevances dont le redevable légal est le locataire - Taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière (pour l'immeuble et pour les locaux loués) et frais de gestion de ces taxes - Impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, et les locaux de stockage...) 	<p><u>Impôts, taxes et redevances</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Contribution économique territoriale

ANNEXE

ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX DES TROIS DERNIERES ANNEES

(Pour plus de renseignements, les procès-verbaux d'assemblées générales sont joints)

Travaux réalisés et année	Coût des travaux	Clé de répartition pour les locaux

ANNEXE
ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX DES TROIS PROCHAINES ANNEES

(Pour plus de renseignements, les procès-verbaux d'assemblées générales sont joints)

Le **BAILLEUR** ou la copropriété aura la faculté discrétionnaire de réaliser les travaux listés.

Il est en outre précisé qu'il s'agit d'un état indicatif et prévisionnel, qu'il est de ce fait, et par essence, sujet à modifications, en raison notamment d'autorisations ultérieures de la copropriété, d'autorisations administratives, d'injonctions de la ville ou de toute autre autorité, d'une manière générale de circonstances nouvelles non prévisibles à la date à laquelle l'état a été rédigé, ou toute autre circonstance indépendante de la volonté du **BAILLEUR**.

Travaux et année	Budget prévisionnel	Clé de répartition pour les locaux

Liste des annexes :

- PROCURATION SIGNEE BAILLEUR.pdf
- PROCURATION PRENEUR.pdf
- PROCURATION CAUTION.pdf
- PLAN CADASTRAL.pdf
- ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS.pdf
- LOI PINEL CHARGES.pdf
- ANNEXE CHARGES LOI PINEL.pdf