

CAHIER DES CHARGES
CONDITIONS DE L'OFFRE

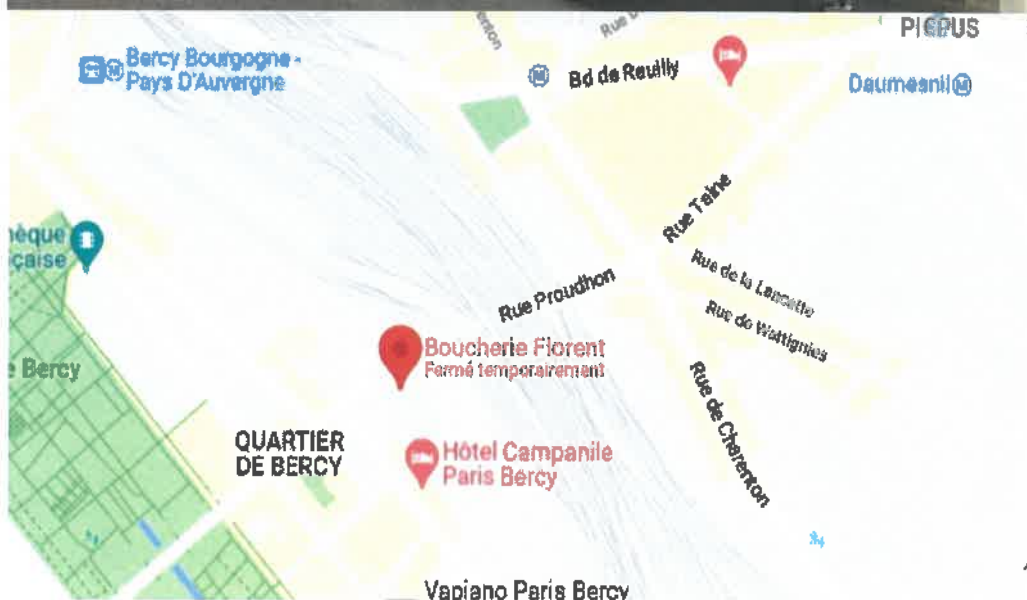
Par jugement en date du 25/01/2023, le Tribunal de Commerce de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la :

SAS BOUCHERIE FLORENT
12 place Lachambeaudie
75012 PARIS

Ce même jugement a désigné la SELARL BDR & ASSOCIES, prise en la personne de Maître Xavier BROUARD, aux fonctions de Liquidateur judiciaire.

Conformément aux dispositions des articles L642-19 et suivants, ainsi que des articles R642-22 et suivants du Code de Commerce, nous envisageons de procéder à la cession du :

Fonds de commerce de la société BOUCHERIE FLORENT
Sis 12 place Lachambeaudie - 75012 PARIS



LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI AU VU DES ÉLÉMENTS ET INFORMATIONS REÇUS A CE JOUR SANS QUE LE RÉDACTEUR PUISSE EN GARANTIR L'EXHAUSTIVITÉ ET SANS QUE LA RESPONSABILITÉ DU LIQUIDATEUR PUISSE ÊTRE ENGAGÉE POUR TOUTE INEXACTITUDE ET/OU ERREUR CONTENUE DANS LES ÉLÉMENTS QUI LUI ONT ÉTÉ FOURNIS

Activité exercée : Boucherie, charcuterie, traiteur, épicerie fine, pâtisserie.

I. Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :

1. Éléments incorporels :

- La clientèle et l'achalandage ;
- Droit au bail des locaux situés sis 12 place Lachambeaudie - 75012 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

■ Description du lieu d'exploitation :

- Au rez-de-chaussée : une boutique, une chambre froide, sanitaire, dégagement : 75 mètres carrés ;
- Au 1^{er} étage (relié au rez-de-chaussée par un escalier intérieur) : un appartement de 75 mètres carrés ;

Les locaux loués forment un tout indivisible en fait et dans la commune intention des parties.

■ **Destination :** Les locaux sont exclusivement destinés à l'activité suivante : boucherie, charcuterie, traiteur, épicerie fine, pâtisserie, préparation de plats à emporter et livraison à domicile.

■ **Durée :** 9 années du 20/12/2011 au 19/12/2020. Le bail se poursuit tacitement depuis cette date.

Afin que le bail ne dépasse pas 12 ans, il conviendra de solliciter le renouvellement avant le 20/12/2023.

■ **Régime fiscal :** Soumis à la T.V.A.

■ **Loyer annuel :** 30 000 € HT HC payable par trimestre et à terme à échoir le premier jour ouvrable des mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Selon avis d'échéance du 31/10/2022 ci-annexée, le montant du loyer annuel HT HC serait de 26 639.20 € sauf à parfaire $((2\ 663.92 \times 12) / 1.2)$

■ **Révision :** Le loyer est indexé de plein droit et sans qu'il soit besoin de mise en demeure préalable de part ni d'autre, chaque année à la date d'anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction publié par l'INSEE.

■ **Charges :** 216.63 € par mois.

Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 34 566.60€

■ **Dépôt de garantie :** 7 500 € représentant 3 mois de loyer HT en principal, selon le bail, soit à ce jour et sauf à parfaire : 7 409.80 €

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

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

CLAUSES PARTICULIÈRES :

L'acquéreur prendra les locaux en l'état et fera son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité des locaux au regard de la réglementation applicable en cours, voire d'un éventuel renouvellement du contrat de bail et fera d'une manière générale son affaire personnelle de la situation locative.

ARTICLE 8 : CAUTIONNEMENT

« En plus du dépôt de garantie, l'exécution du bail est garantie par une tierce personne en qualité de caution. Il s'agit d'un cautionnement solidaire par lequel la caution renonce aux bénéfices de discussion et de division pour les obligations que le preneur a contractées en signant le présent bail...

Toutefois, de convention expresse entre les parties, il est précisé que si le preneur apporte au Bailleur, en cours de bail, une caution bancaire dont la somme correspond à un an de loyer hors taxes, la caution personne physique citée précédemment sera déchargée de ses obligations de caution personnelle et solidaire.

Ce cautionnement bancaire devra impérativement répondre aux conditions ci-dessous définies. A défaut, l'engagement de caution personne physique restera valable :

-La caution bancaire devra correspondre à un an de loyer hors taxes ;

-La caution bancaire devra être donnée en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur ;

-Il devra être précisé à l'acte de cautionnement bancaire qu'à chaque rajustement de loyer, cet engagement de caution sera diminué ou majoré de manière à toujours correspondre à six mois de loyer hors taxes ;

-La durée de cette caution bancaire devra correspondre à la durée du bail et ne pourra en aucun cas être résiliée annuellement par l'établissement bancaire ;

-Ce cautionnement bancaire ne se substituera pas au dépôt de garantie, mais sera une garantie supplémentaire pour le bailleur. »

ARTICLE 10.5 : ENSEIGNES :

« Le preneur ne pourra apposer aucune enseigne lumineuse ou non à l'extérieur de l'immeuble, si ce n'est après avoir obtenu l'accord écrite et préalable du bailleur... »

ARTICLE 12 : CESSION :

« Le preneur devenu cédant restera garant et répondant solidaire du cessionnaire et tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers, taxes, charges ou toute autre somme, et d'une manière générale, à l'exécution des conditions du présent bail postérieurement à la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives pendant la durée du bail et de son renouvellement.

Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs pendant toute la durée du bail, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédé leur droit au bail.

Aucune cession, aucun apport ne saurait être fait, s'il est dû des loyers et charges par le preneur ».

Montant des arriérés locatifs : au 31/10/2022 : 18 421.18 €.

Montant des arriérés locatifs à ce jour sauf à parfaire : 29 943.38 € (18 421.18 € + (2880.55 x4))

Ce montant devra être pris en charge en sus du prix offert.

2. Éléments corporels :

Les matériels et agencements garnissant les locaux, selon inventaire établi par le dirigeant et dont copie ci-annexée.

L'acquéreur prendra les actifs en l'état et fera son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité au regard de la réglementation applicable en cours.

II. Renseignements relatifs au personnel : / La société n'employait aucun salarié à l'ouverture de la procédure.

⚠ Avertissements :

Objet et usage du présent document

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

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

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

Seuls le destinataire et ses conseils sont autorisés à prendre connaissance de ce document.

Information des candidats repreneurs

L'information contenue dans ce document est sélective et sera éventuellement sujette à actualisation, modification ou complément. Par conséquent, cette information n'est pas exhaustive et n'a pas la prétention de rassembler tous les renseignements qu'un acquéreur potentiel pourrait désirer recevoir.

Aucun des éléments fournis ne saurait engager la responsabilité du liquidateur judiciaire dans la mesure où l'offre a un caractère unilatéral et chaque candidat repreneur, qui est invité à s'entourer de conseils professionnels adéquats, est doit réaliser ses propres investigations afin de former son jugement sur la nature, la portée, la cohérence des éléments transmis pour information et recueillis au sein de l'entreprise et à déterminer seul le périmètre de sa proposition ; en tenant compte de toutes les conséquences financières, légales, sociales et fiscales de l'acquisition de tout ou partie de l'entreprise.

Nous rappelons que la cession autorisée par le juge commissaire de la procédure a un caractère judiciaire qui exclut les garanties ordinaires du droit commun et des vices cachés qui ne peuvent recevoir application.

Nous attirons enfin votre attention sur le droit de préemption des communes instauré par les dispositions des articles L211-1 et suivants et R211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Il s'applique aux fonds de commerce et artisanaux compris dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité délimité par délibération motivée du conseil municipal.

Sous réserve pour la commune d'avoir délimité sur son territoire un tel périmètre, elle dispose de 30 jours à compter de la notification de la déclaration d'intention d'aliéner pour notifier sa décision de se substituer à l'acquéreur

INFORMATIONS IMPORTANTES

Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.

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

Tout actif peut être consulté librement le site du Conseil National des Administrateurs Judiciaires et Mandataires Judiciaires (www.cnajmj.fr), portail Actify.

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

1) Contenu de l'offre

1. Précisions sur le candidat à la reprise

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

● **Personne physique**

La personne physique se portant acquéreur doit fournir des renseignements précis sur son identité :

- **Nom**
- **Prénoms**
- **Date et lieu de naissance**
- **Nationalité**
- **Lieu de résidence**

Une photocopie de la carte d'identité devra être jointe à l'offre de reprise.

● **Personne morale**

Les statuts, un extrait Kbis de la société daté de moins de 3 mois devront être joints à l'offre ainsi que la copie de la pièce d'identité du signataire de l'offre.

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

- **Composition et répartition du capital social**
- **Activité**
- **Chiffre d'affaires**
- **Résultats**

Si la société est en cours de constitution, l'état civil des futurs porteurs ou actionnaires ainsi que leur participation dans le capital devra être précisé, une clause de substitution en termes généraux n'étant pas admise.

2. Précisions sur le périmètre de la reprise et la portée de l'offre

○ **Les actifs repris**

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

○ **Les revendications**

*Des revendications portant sur des biens meubles peuvent intervenir dans les 3 mois courant à compter de la publication du jugement d'ouverture au B.O.D.A.C.C. par application de l'article L.624-9 du Code de commerce.
Dès lors, tout actif soumis à revendication est exclu du périmètre de reprise et l'acquéreur devra faire son affaire personnelle de la restitution de ces biens.*

○ **Une offre ferme et définitive**

L'offre doit être ferme et définitive, en ce sens qu'elle ne peut être assortie d'aucune condition suspensive, résolutoire ou autre, de nature à compromettre la réalisation de la cession.

3. Précisions sur le prix et la reconstitution du dépôt de garantie

Le prix

Le prix doit être déterminé, la **ventilation du prix** entre les éléments incorporels, corporels et le stock (si stock il y a) doit apparaître clairement dans l'offre de reprise.

L'offre de reprise doit comporter un **prix en euro** ferme et définitif proposé par le repreneur.

Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur » :

En sus du prix, l'acheteur prendra à sa charge les frais (dont droits d'enregistrements) et honoraires afférents à la cession (en ce compris les frais de rédaction de l'acte de cession), ainsi que le coût de la procédure de purge des inscriptions existant sur le fonds de commerce, dont il fera son affaire.

Garantie de paiement requise :

Un chèque de banque **couvrant l'intégralité du prix proposé** et libellé à l'ordre de **la SELARL BDR & ASSOCIES** devra obligatoirement être joint à l'offre :

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

Remboursement du dépôt de garantie stipulé au contrat de bail

L'acquéreur devra reconstituer entre les mains du liquidateur le dépôt de garantie versé par la société en liquidation entre les mains du bailleur conformément aux stipulations du contrat de bail.

4. Les attestations à joindre impérativement à l'offre de reprise

Le repreneur devra joindre à son offre la déclaration d'indépendance au regard des dispositions des articles L642-3 et L642-20 du Code de Commerce ainsi que de sincérité du prix annexée au présent dossier après l'avoir dûment remplie, datée et signée.

Le questionnaire de provenance des fonds également annexé au présent dossier devra être complété.

II) Procédure et calendrier des opérations

1) Délai et remise des offres

Toute proposition d'acquisition devra être, soit :

- déposée sous pli cacheté et porter la mention « *Soumission sous pli cacheté ; liquidation de BOUCHERIE FLORENT* ».
- acheminée par voie postale sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure devant être fermée et porter la mention « *Soumission sous pli cacheté ; liquidation de BOUCHERIE FLORENT* »

L'offre devra être réceptionnée en notre étude, **avant le 24/03/2023 à 12h**

Toute offre déposée ou réceptionnée après ce délai sera irrecevable.

2) L'entrée en jouissance

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

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

- **Consignation de la totalité du prix offert ;**
- **Présentation d'un certificat d'assurance des locaux ;**
- **Consignation du dépôt de garantie entre les mains du Mandataire Judiciaire ;**

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

Cette condition essentielle doit être reconnue comme expressément acceptée dans l'offre de reprise.

3) Rédaction de l'acte de cession

L'acte de cession sera établi par le conseil du liquidateur, l'acquéreur pouvant se faire assister de son propre conseil.

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

Fait à Paris le 28/02/2023
Xavier BROUARD



Annexes :

- (1) Bail commercial**
- (2) Avis d'échéance**
- (3) Inventaire**

DÉCLARATION D'INDÉPENDANCE ET DE SINCÉRITÉ DU PRIX

Je soussigné

Agissant en qualité de

Déclare que le prix de cession figurant dans l'offre déposée sous ma responsabilité est sincère et véritable, qu'aucune somme complémentaire n'a été ou ne sera versée à quiconque, à l'insu du Tribunal et du juge-commissaire de la procédure, sous quelque forme que ce soit, pour quelque motif que ce soit et avoir pris connaissance des dispositions de l'article 1837 du Code Général des Impôts.

Précise que cette déclaration ne vise pas les éventuelles commissions d'agence immobilière, pas plus que les remboursements des dépôts de garantie, ou les frais, droits et honoraires d'acte liés aux opérations de cession, le prix offert étant stipulé net vendeur.

Déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des clauses et conditions du cahier des charges communiqué par le liquidateur judiciaire, et les accepte sans réserve.

Déclare avoir connaissance tant de l'état des actifs et des locaux au regard de la réglementation applicable en cours que de la situation locative et m'engage expressément à en faire mon affaire personnelle, notamment à quant à un éventuel renouvellement du contrat de bail.

Déclare que le montant des honoraires de toute nature relatifs à cette offre d'acquisition des actifs de SAS BOUCHERIE FLORENT, des commissions d'agence et/ou d'apporteurs d'affaires s'élève à la somme de
€uros et que leurs bénéficiaires sont :

Je déclare en outre avoir pris connaissance de l'article L.642-3 du Code de commerce (applicable aux cessions isolées d'actifs par renvoi de l'article L.642-20 du même code), lequel dispose :

« Ni le débiteur, au titre de l'un quelconque de ses patrimoines, ni les dirigeants de droit ou de fait de la personne morale en liquidation judiciaire, ni les parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement de ces dirigeants ou du débiteur personne physique, ni les personnes ayant ou ayant eu la qualité de contrôleur au cours de la procédure ne sont admis, directement ou par personne interposée, à présenter une offre. De même, il est fait interdiction à ces personnes d'acquérir, dans les cinq années suivant la cession, tout ou partie des biens compris dans cette cession, directement ou indirectement, ainsi que d'acquérir des parts ou titres de capital de toute société ayant dans son patrimoine, directement ou indirectement, tout ou partie de ces biens, ainsi que des valeurs mobilières donnant accès, dans le même délai, au capital de cette société. (...)

Tout acte passé en violation du présent article est annulé à la demande de tout intéressé ou du ministère public, présentée dans un délai de trois ans à compter de la conclusion de l'acte. Lorsque l'acte est soumis à publicité, le délai court à compter de celle-ci ».

Et formuler mon offre en conformité avec ses dispositions.

J'atteste sur l'honneur ne pas faire l'objet d'une interdiction de gérer ni d'une faillite personnelle.

Fait à
Le
Signature

**Questionnaire de provenance des fonds
Personne morale**

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

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

2 – Identification de la personne morale

Dénomination sociale :

Forme juridique :

Capital social :

Adresse du siège social statutaire :

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

Adresse des établissements secondaires :

Nationalité de la personne morale :

Objet social de la personne morale :

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

IDENTIFICATION DES ASSOCIES ET DU REPRESENTANT LEGAL

3 – Les associés de la personne morale

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

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

...

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

5 – Nature de l'opération :

6 – Objet de l'opération :

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

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

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

13 – Origine des capitaux pour l'opération

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

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

Date :

Nom et prénom :

Qualité :

Dirigeant de la société

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

Signature :

**Questionnaire de provenance des fonds
Personne physique**

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE

1 – Rôle de la personne dans l'opération :

2 – Identification de la personne

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

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

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

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

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

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

9 – Nature de l'opération :

10 – Objet de l'opération :

11 – Dans quel but faites-vous cette opération ?

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

12 – Origine des capitaux pour l'opération ?

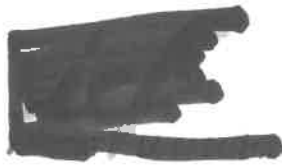
Compte bancaire :			
Nom :			
Adresse :			
Numéro de compte :			
Montant :			
Prêt bancaire :			
Nom de l'établissement			
Adresse :			
Montant :			
Prêt non bancaire :			
Nom / Prénom / Dénomination			
Adresse :			
Montant :			
Autre : nature à préciser			
Nom / Prénom / Dénomination			
Adresse :		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

Date :

Nom et prénom :

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

Signature :



1

BAIL COMMERCIAL

*Bail à usage commercial.
Soumis au statut des baux commerciaux
(articles L 145-1 à L 145-60 et R 145-3 à R 145-33 du Code du Commerce)*

Entre les soussignés :

[Redacted] Société anonyme d'habitations à loyer modéré,
Au capital de [Redacted]
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de [Redacted]
Dont le siège social est sis : [Redacted]

Représentée par : [Redacted], responsable des Activités Commerciales,
domiciliée en cette qualité à Paris, [Redacted], dûment habilitée aux présentes ;

Ci-après dénommée « le bailleur » ;

D'une part,

ET

BOUCHERIE DE LA PLACE, société à responsabilité limitée,
Au capital de 5000 €
Immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 533 918 256
Dont le siège social est sis : 12 Place Lachambaudie, 75012 Paris

Représentée par : Monsieur VAQUE Gérald, gérant, dûment habilité aux présentes ;

Ci-après dénommé(s) « le preneur » ;

D'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 : DESIGNATION ET CONSISTANCE DES LOCAUX LOUES

Le bailleur donne à bail au preneur, dans les conditions prévues par le présent contrat, au preneur qui les accepte, les locaux ci-après désignés dépendant d'un immeuble sis 8-12 Place Lachambaudie, 75012 Paris :

- Au rez-de-chaussée : une boutique, une chambre froide, sanitaire, dégagement, le tout pour une surface totale approximative de 75 m²
- Au 1er étage (relié au rez-de-chaussée par un escalier intérieur) : un appartement d'une superficie totale approximative de 75 m²

Toute erreur, soit dans la désignation, soit dans la composition des locaux loués ne pourra donner lieu à aucun recours, ni réclamation de la part du preneur, celui-ci déclarant connaître parfaitement l'immeuble et les locaux loués pour les avoir vus, et visités, et les accepte dans l'état où ils se trouvent et tels qu'ils s'étendent et se comportent. De même, le preneur ne pourra formuler aucune réclamation du fait de construction ou d'aménagement quelconque susceptible de modifier ultérieurement les vues et les environnements des locaux loués.

AS

Il est convenu entre les parties que le bailleur ne garanti que l'affectation commerciale générale des locaux.

Les locaux loués forment un tout indivisible en fait et dans la commune intention des parties.

Article 2 : DESTINATION

Le preneur devra occuper et exploiter les locaux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil. Lesdits locaux sont exclusivement destinés à l'activité visée ci-après : **boucherie, charcuterie, traiteur, épicerie fine, rôtisserie, préparation de plats à emporter et livraison à domicile.**

Pour l'exercice de son activité, le preneur déclare faire son affaire personnelle des installations de matériels et marchandises, et de l'obtention de tous avis ou autorisations éventuellement nécessaires.

Le preneur ne peut exiger aucune exclusivité de la part du bailleur.

Avant toute modification de la destination des locaux loués, le preneur doit en faire connaître son intention au bailleur par acte extrajudiciaire en indiquant la ou les activités dont l'exercice est envisagé. Le preneur devra obtenir l'accord écrit et préalable du bailleur; ce dernier n'ayant aucune obligation d'accepter la demande d'adjonction. En cas de modification, un avenant au présent bail sera nécessaire.

Article 3 : DURÉE

3.1. Le présent bail, régi par le statut légal des baux commerciaux, est consenti et accepté pour une durée de neuf années qui commencent à courir à compter du 20 décembre 2011 pour s'achever le 19 décembre 2020.

Le preneur aura néanmoins la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale; il devra alors signifier son congé au bailleur au moins six (6) mois à l'avance par acte extrajudiciaire.

3.2. En cas de rupture anticipée du bail par le preneur, avant l'expiration d'une période triennale, celui-ci devra alors verser une indemnité au bailleur, à titre de dommages-intérêts, destinée à compenser le préjudice subi. Cette indemnité forfaitaire et irréductible sera égale au montant du loyer hors taxe (à la date de la résiliation anticipée) qu'il resterait à devoir si le bail avait été jusqu'à l'expiration de la période triennale.

Le preneur qui entend résilier son bail par anticipation, devra signifier son congé au bailleur au moins six (6) mois à l'avance par acte extrajudiciaire. »

3.3. Le bailleur pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire, en respectant un délai de préavis d'au moins six (6) mois afin de construire, reconstruire, surélever l'immeuble existant ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Le bailleur pourra donner congé, à tout moment du bail initial ou renouvelé, avec un préavis de un an pour réaliser des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre protégé prévu aux articles L. 313-4 et L. 313-4-2 du code de l'urbanisme et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues audits articles.

Article 4 : LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer forfaitaire annuel en principal de 30000 euros (trente mille euros) hors taxes et hors charges.

Auquel s'ajoutera, à la charge du preneur, la Taxe sur la Valeur Ajoutée (T.V.A.) applicable au taux en vigueur ou toute autre taxe qui lui serait substituée (voir article 6.3 du présent bail).

Le loyer est payable par trimestre et à terme à échoir le premier jour ouvrable des mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

La première échéance de loyer sera calculée au prorata entre la date de prise d'effet du bail et la date d'échéance du terme du loyer.

10
60
Ar

Article 4 bis : FRANCHISE DE LOYER

En compensation des travaux que le preneur s'engage à réaliser dans les lieux loués (cf. article 10.4.1), le bailleur consent à une remise exceptionnelle 4 mois de loyer en principal, soit la somme de 10000 € (dix mille euros).

A compter du 20 avril 2011 l'intégralité du loyer tel qu'il est fixé par le présent bail sera due par le preneur au bailleur, sans qu'il soit nécessaire d'accomplir une quelconque formalité.

Il est ici précisé que cette franchise de loyer est soumise à la réalisation effective de travaux à l'entrée dans les lieux et à la fourniture par le Preneur d'une copie des factures émises par les sociétés qui ont réalisé les travaux.

Aussi, à défaut de réception par le Bailleur de factures dans un délai de 3 mois suivant la signature du présent acte, il est établi que la franchise ne sera pas appliquée et que les loyers non facturés depuis la date d'effet du bail seront alors quittancés au Preneur.

Article 5 : INDEXATION CONVENTIONNELLE ANNUELLE

De convention expresse, le loyer est indexé de plein droit et sans qu'il soit besoin de mise en demeure préalable de part ni d'autre, chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction publié par l'INSEE.

L'indice de référence est celui du deuxième trimestre 2011 s'élevant à 1593. Pour les renouvellements ultérieurs, l'indice de réajustement sera celui du trimestre correspondant de l'année suivante, de manière que ledit indice et le loyer restent toujours dans un rapport constant.

Si l'indice de référence n'était pas connu à la date de réajustement, le loyer continuera à être servi sans changement, sauf à régulariser avec effet rétroactif à la date de réajustement.

Si l'indice choisi cessait d'être publié ou ne pouvait être appliqué pour quelque cause que ce soit, le réajustement se ferait sur la base de l'indice de remplacement qui serait alors publié, ou à défaut, sur un indice similaire déterminé par accord entre les parties ou à défaut par expert.

Le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des parties à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif, sans préjudice des règles de prescription applicables en la matière.

Le bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.

Article 6 : CHARGES – IMPÔTS – TAXES

6.1. Charges générales

En sus du loyer et en même temps que chaque terme de loyer, le preneur versera une provision sur charges qui variera chaque année en fonction des charges de l'année précédente. L'apurement des charges sera effectué annuellement en fonction de leur montant réel.

Les charges comprennent notamment :

- chauffage des lieux loués ;
- gardiennage, s'il existe ;
- nettoyage des parties communes de l'immeuble ;
- éclairage des parties communes ;
- consommation d'eau chaude et froide ;
- taxes municipales ;
- taxe foncière ;

La répartition s'effectuera selon les modalités suivantes : au prorata de la surface louée, ou en fonction d'un comptage individuel pour certaines consommations, ou à l'unité pour l'entretien de certains équipements ou en fonction de la valeur locative cadastrale pour certaines taxes.

6.2. Impôts et taxes

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra satisfaire à toutes charges de ville, de police ou de voirie (impôts, contributions, redevances, taxes, charges sociales ; consommations d'eau, d'électricité et autre ; et plus généralement les frais, abonnements et dépenses ordinairement à la charge des locataires) et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra justifier de ses paiements en cours de bail et notamment à l'échéance du bail ou avant tout déménagement.

Le preneur devra payer toutes les charges découlant de l'exercice de sa profession, et de son activité, contributions personnelles, taxe professionnelle, impôts et taxes présentes ou encore ceux ou celles qui pourraient être créés au cours du bail, sous quelque dénomination que ce soit, de manière à ce que le bailleur ne puisse être recherché ni actionné à ce sujet.

Tel que listé à l'article 6.1, le preneur remboursera au bailleur, via les charges, la quote-part de l'impôt foncier de l'immeuble relative aux locaux loués.

6.3 Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)

Le loyer s'entend hors taxe sur la valeur ajoutée, le bailleur ayant opté pour le régime de la T.V.A. Le preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du bailleur, en sus dudit loyer, et des charges, le montant de la T.V.A ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Article 7 : DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le preneur versera la somme de 7500 € (sept mille cinq cents euros) représentant 3 mois de loyer (soit un terme), hors taxes, en principal. A chaque réajustement du loyer, le dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions.

Ce dépôt, non productif d'intérêts, est indépendant des loyers et charges, lesquels devront être régulièrement payés aux dates fixées, jusqu'au départ effectif du preneur.

Il sera remboursé au preneur dans les trois mois de la remise des clés, et de la production de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable aux lieux et place du preneur.

Le preneur devra justifier du paiement de ses impôts et devra procéder aux réparations à sa charge.

En aucun cas, le preneur ne pourra imputer le loyer et les charges, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Toutefois, en cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

Article 8 : CAUTIONNEMENT

En plus du dépôt de garantie, l'exécution du présent bail est garantie par une tierce personne en qualité de caution. Il s'agit d'un cautionnement solidaire par lequel la caution renonce aux bénéfices de discussion et de division pour les obligations que le preneur a contractées en signant le présent bail. Un exemplaire de l'engagement de caution est annexé au présent bail.

La personne se portant caution solidaire est indiquée ci-dessous :

- M. VAQUE Gérald

Toutefois, de convention expresse entre les parties, il est ici précisé que si le Preneur apporte au Bailleur, en cours de bail, une caution bancaire dont la somme correspond à un an de loyer hors taxes, la caution personne physique citée précédemment sera déchargée de ses obligations de caution personnelle et solidaire.

Ce cautionnement bancaire devra impérativement répondre aux conditions ci-dessous définies. A défaut l'engagement de caution personne physique restera valable :

- la caution bancaire devra correspondre à un an de loyer hors taxes
- la caution bancaire devra être donnée en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur
- il devra être précisé à l'acte de cautionnement bancaire qu'à chaque rajustement de loyer, cet engagement de caution sera diminué ou majoré de manière à toujours correspondre à six mois de loyer hors taxes
- la durée de cette caution bancaire devra correspondre à la durée du bail et ne pourra en aucun cas être résiliée annuellement par l'établissement bancaire
- ce cautionnement bancaire ne se substituera pas au dépôt de garantie, mais sera une garantie supplémentaire pour le Bailleur.

Article 9 : PAS DE PORTE

Pour compenser la perte de la valeur de l'immeuble résultant des droits que le statut du bail commercial accorde, le preneur versera une indemnité forfaitaire de 15000 € (quinze mille euros).

Ce pas de porte, versé en une seule fois au bailleur, est indépendant des loyers, charges, et dépôt de garantie. Il est définitivement acquis au bailleur.

Article 10 : CONDITIONS GENERALES

10.1. Garnissement - Exploitation commerciale

Le preneur s'engage à :

- Garnir les Locaux et les tenir constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et charges du présent bail ; tenir son commerce ouvert et achalandé et l'exercer de manière continue, hormis la période de fermeture annuelle ;
- N'embarrasser d'aucune manière les parties communes de l'immeuble.

10.2. Autorisations et réglementations

Le preneur s'engage à :

- Faire son affaire personnelle de toutes autorisations à obtenir de quelque administration que ce soit, comme de l'exécution ou du paiement de tous droits qui pourraient être dus ;
- Se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voie, l'hygiène, la salubrité, la construction, l'environnement, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché ;

Toutefois, dans l'hypothèse où ces textes seraient d'ordre public, et mettraient des travaux à la charge du bailleur, un avenant au présent bail pourra être signé en vue de déterminer les modalités de réalisation des travaux, et les conséquences éventuelles en cas de renouvellement du bail. Un avenant au bail pourra également être signé, en cas d'obligations particulières nouvelles qui seraient mises à la charge de l'une ou l'autre des parties.

- Déléguer, à ses frais, en ce qui concerne les réglementations, à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner, au cours du bail, des autorités compétentes concernant les

modalités d'occupation par le preneur des locaux, ainsi qu'à tous travaux de mise aux normes imposés par la Commission d'Hygiène et de salubrité ou de toute autre Administration;

- Faire son affaire personnelle, à ses frais, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations ;

- Effectuer à ses frais tous travaux qui pourraient être prescrits par les autorités administratives quelle qu'en soit la nature en considération du commerce exercé dans les lieux, effectuer les travaux d'insonorisation qui seraient nécessaires compte tenu de l'utilisation des lieux, de même que les travaux de traitement et d'évacuation des fumées, de sécurité incendie, d'aménagement des accès et tous ceux nécessaires pour le respect de la réglementation des établissements recevant du public.

- De payer toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à cet aménagement, cette utilisation ou cette activité.

10.3. Entretien – Réparations

Le preneur s'engage à :

- Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucun travaux de quelque nature que ce soit, ni remise en état de la part du bailleur ;

- Entretien constamment les lieux loués en bon état de réparations de toutes sortes, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté, cas fortuit ou force majeure, à l'exception de celles visées à l'article 606 du Code Civil (interprété limitativement, c'est-à-dire réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des murs porteurs) qui demeurent à la charge du bailleur ainsi que le ravalement de l'immeuble ; et les rendre tels à la fin du bail ;

- Aviser immédiatement le bailleur, dès constatation, de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard ;

- Prendre à sa charge toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle ou d'effraction, de vol, etc.. Il en va de même en cas de dégradations aux parties communes de l'immeuble (par exemple : engorgements des canalisations communes), causées par le propre fait du preneur, ou par le fait des personnes qu'il a sous sa garde ou qui sont à son service;

- Faire à ses frais et par des ouvriers qualifiés, les réparations lui incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires ; il entretiendra la devanture, y compris le rideau de fer ou la fermeture métallique éventuels et les fenêtres des locaux en parfait état, toutes les réparations et remplacements même dus à l'usure étant à la charge du preneur.

Il est précisé que les réparations locatives sont considérées être les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif. A titre d'exemple, le décret n° 87-712 du 26 août 1987, applicable au secteur de l'habitation, énumère une liste non limitative de réparations comme étant locatives.

Le preneur prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés

• Fluides - Abonnement Réseaux :

- Le preneur se chargera de souscrire tous abonnements à l'eau, à l'électricité et aux télécommunications, d'en payer régulièrement les consommations, de sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet et de supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs et canalisations ;

- Il fera son affaire, au terme du bail, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait pu souscrire pour ces installations spécifiques ;
- Le preneur réglera directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes ;
- L'entretien des réseaux électriques des luminaires et des prises de courant, des réseaux de courant faible et des armoires électriques situés dans les locaux ou les desservant, est à la charge du preneur. De son côté le bailleur fera en sorte que les fluides de l'immeuble soient disponibles dans des conditions usuelles toute l'année.

10.4. Travaux

10.4.1 A l'entrée dans les lieux

- Les locaux étant livrés dans leur état actuel, le preneur devra effectuer sous la surveillance du bailleur, mais à ses frais exclusifs, tous les travaux d'aménagement qu'il estimera nécessaires (devanture, fermeture des locaux, revêtements murs et sols, installations diverses...) ;

10.4.2. Pendant toute la durée du bail

- Le preneur pourra effectuer dans les locaux loués tous les travaux d'équipements et d'installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de ces locaux, ni nuire à leur solidité, et qu'ils respectent les réglementations applicables notamment en matière d'urbanisme.
- Avant le début de tous travaux de gros œuvre du bâtiment, comme tous aménagements extérieurs et intérieurs importants (tels que changement de distribution, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers), le preneur devra adresser au bailleur, sous la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception ou contre récépissé, un dossier comprenant :
 - o un descriptif des travaux et équipements prévus,
 - o un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée,
 - o un dossier de sécurité, si les travaux le nécessitent.

Outre l'autorisation écrite du bailleur d'effectuer les travaux, le preneur devra obtenir toute autorisation administrative, permis de construire ou autre, ou même le dépôt d'une simple déclaration de travaux, qui serait éventuellement nécessaire pour engager les travaux.

Pour la réalisation de ces travaux:

- o le preneur devra les faire exécuter en se conformant aux règles de l'art et aux réglementations en vigueur, et en respectant les documents approuvés par le bailleur ;
 - o le preneur devra faire appel à des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates ;
 - o il ne devra pas encombrer en cours de travaux les parties communes de gravats ou détritiques ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction ni pour les sorties, ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du bailleur ;
 - o les travaux devront être exécutés, si le bailleur l'exige, sous le contrôle d'un architecte choisi par le Preneur et agréé par le Bailleur ou à défaut sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du Preneur
 - o le preneur devra supporter tous les frais entraînés par ces travaux et toutes les conséquences en résultant et notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité et de la réglementation du travail ;
 - o il devra également s'acquitter de toute taxe qui pourrait être rendue exigible ;
 - o le preneur devra fournir après exécution des travaux, les plans de recollement des ouvrages exécutés.
- Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

GC
GC
1A11

- S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance et/ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires, (il devra notamment souffrir des travaux qui pourraient être décidés).

- Le preneur devra souffrir pendant tout le temps qu'ils pourraient durer, et quelque incommodité qu'ils puissent lui causer, toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

- De même, le preneur supportera, sans dédommagement de la part du bailleur, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

10.4.3. En fin de bail : Clause acquisitive

- Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur, à l'occasion du présent bail, deviendront de plein droit, sans aucune formalité, la propriété du bailleur à la cessation du présent contrat, sans indemnité ni compensation.

10.4.4. Prescriptions particulières

- Le preneur fera son affaire personnelle des contrôles périodiques relatifs à la recherche des matériaux dangereux, ou des travaux complémentaires nécessaires dans l'avenir, liés aux aménagements spécifiques ou travaux qu'il aura réalisés.

- Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, le cas échéant en cours de bail, le preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau reconnu comme étant susceptible de présenter, à la date des travaux, un danger pour la sécurité des occupants des locaux loués.

Si les matériaux qu'il utiliserait venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il fera son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression ou autres, ceci sans aucun recours contre le bailleur.

- Tous les contrôles, vérifications auxquels les lieux loués, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la sécurité des personnes, seront intégralement à la charge du preneur qui renonce à tout recours contre le bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

10.5. Enseignes

- Le preneur ne pourra apposer aucune enseigne lumineuse ou non à l'extérieur de l'immeuble, si ce n'est après avoir obtenu l'autorisation écrite et préalable du bailleur qui aura toute compétence pour l'examen et l'appréciation desdites enseignes ; le preneur devra, dans ce cas, obtenir les autorisations administratives nécessaires, relatives à la publicité, les enseignes et pré-enseignes.

- Toutes les enseignes lumineuses pour lesquelles le Bailleur aura donné son accord devront être fabriquées et installées conformément à la réglementation électrique applicables et devront être agréées par les services de sécurité incendie et les compagnies d'assurance du Preneur et du Bailleur. Si la réglementation devait évoluer en cours de bail, le Preneur serait nu de maintenir ces enseignes en conformité avec la réglementation applicable.

- Toutes autres enseignes ou signes distinctifs à l'intérieur de l'immeuble sont prohibés sauf autorisation expresse du bailleur, laquelle, à défaut de durée spécifiée, restera précaire et révocable à tout moment.

- Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

- Lors de la restitution des locaux, toutes enseignes ou signes distinctifs devront être déposé(e)s au frais exclusif du preneur.

- Si les locaux objet des présentes font partie d'un centre commercial et que ce centre commercial est équipé d'une charte graphique « PETIT COMMERCE », il est d'ores et déjà précisé que le Preneur devra se conformer à cette charte pour la réalisation et la pose de son enseigne.

10.6. Conditions de jouissance

• Le preneur s'engage à :

- Veiller à ce que la tranquillité et la qualité des locaux loués ainsi que de son voisinage ne soit troublée en aucune manière du fait de son commerce, de ses matériels ou équipements, de son personnel, de ses fournisseurs ou de sa clientèle ; notamment, le preneur devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs en provenance des Locaux, ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles et devra déclarer en mairie, en même temps qu'au bailleur, la présence d'insectes xylophages dans l'immeuble dès qu'il en a connaissance ;

- S'abstenir également de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou susceptibles de boucher toutes canalisations ;

- Supporter sans recours contre le bailleur le passage dans les lieux loués de toutes les canalisations nécessaires aux besoins de l'immeuble ; prendre en temps de gelée toutes les dispositions nécessaires pour garantir les canalisations d'eau et les conduites d'évacuation des eaux usées et pluviales ;

- ne pas utiliser même temporairement, des parties de l'immeuble non comprise dans la présente location ;

- ne pas utiliser d'appareil à combustion lente ;

- faire son affaire personnelle, de façon que bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité ;

- faire son affaire personnelle de tous troubles de jouissance causés par les occupants des immeubles voisins ou les tiers ; il se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le bailleur puisse être tenu pour responsable.

10.7. Assurances – Responsabilité

10.7.1 Engagements respectifs du preneur et du bailleur

• Pour le preneur

- Le preneur est tenu de contracter, à compter de l'entrée en jouissance des locaux loués, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant ses aménagements et équipements, mobiliers, matériels et marchandises contre les risques d'incendie, d'explosion, bris de glace, dégât des eaux, dommages électriques, tempêtes, grêle, ouragans, cyclone et tornade, neige, fumées, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme, attentats et vandalisme, chutes d'aéronefs et objets aériens, frais de remplacement et de déplacement desdits objets, choc de véhicule, privation de jouissance et perte d'exploitation, et ce, pendant toute la durée du bail.

Le preneur devra également souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages corporels, matériels et/ou immatériel pouvant être causés aux tiers, y compris le bailleur, du fait de l'occupation des locaux loués, des aménagements et installations mis à sa disposition, des travaux qu'il aura exécutés, du fait de ses préposés et, directement ou indirectement, du fait de son activité.

Le preneur s'engage à garantir le bailleur contre toute action ou réclamation qui serait dirigée contre lui à ce titre.

Il est expressément accepté des parties que les montants assurés au titre des différentes garanties souscrites ne sauraient constituer une limite vis-à-vis des tiers ou vis-à-vis de la Société ICF. Le preneur restera son propre assureur au-delà des limites souscrites auprès de son ou ses assureur(s) tant vis-à-vis des tiers que d'ICF.

- La ou les premières attestations d'assurance du preneur seront annexée(s) au présent bail. A chacun de leur renouvellement, le preneur devra produire son attestation au bailleur.

- Le preneur renonce à tout recours contre le bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises du fait de la privation ou trouble de jouissance des locaux loués et ce, même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds.

Le preneur s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

- En cas de communication d'incendie aux constructions, mobiliers ou objets quelconques existant dans les locaux loués, le preneur renonce à tout recours contre le bailleur et ses assureurs et leur consent, dès à présent, toute délégation des sommes assurées pour son matériel et son mobilier jusqu'à concurrence des sommes dues au bailleur et à ses assureurs.

• Pour le bailleur

- Le bailleur certifie qu'il a, pour sa part, souscrit auprès d'une compagnie d'assurance, une ou plusieurs polices garantissant les dommages subis par ses biens immobiliers et/ou mobiliers ainsi que sa responsabilité civile résultant de son activité, de ses biens immobiliers et/ou mobiliers, de son personnel.

- En contrepartie de la renonciation à recours du preneur, le bailleur renonce, en cas de sinistres couverts par les garanties précitées, à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le preneur et ses assureurs et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

- Le bailleur décline toute responsabilité pour trouble de jouissance ou dommages causés au preneur du fait des tiers, notamment en cas de vol ou cambriolage, ce qui est expressément accepté par le preneur.

10.7.2 Primes d'assurance

- Le preneur devra maintenir et renouveler ces assurances, en acquitter régulièrement les primes et en justifier au bailleur lors de la signature des présentes puis à chaque date anniversaire du bail.

Il devra informer le bailleur de toute modification ou suppression des garanties souscrites ainsi qu'en cas de résiliation de ses polices d'assurances.

- Si l'activité exercée par le preneur entraîne pour le bailleur des surprimes d'assurance, le preneur s'engage à lui rembourser, sur justificatifs, le montant des primes supplémentaires éventuelles.

10.7.3 Sinistres

- Le preneur devra déclarer à sa compagnie d'assurance et concomitamment informer le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, sous un délai de quatre (4) jours ouvrés, tout sinistre se produisant sur les emplacements mis à sa disposition dont il aura connaissance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine de supporter toutes les conséquences dommageables d'un défaut ou retard de déclaration de sinistre par rapport aux délais contractuels impartis.

- Si, à la suite d'un sinistre quelconque, les locaux loués venaient à être détruits en totalité, le présent Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

En cas de sinistre partiel, en application de l'article 1722 du Code Civil, le preneur pourra demander, selon les circonstances, une diminution de loyer ou la résiliation du Bail. Dans l'un ou l'autre cas, il n'y aura lieu à aucun dédommagement.

10.7.4 Clauses Particulières

- Le preneur s'engage à aviser le bailleur de toute aggravation du risque qui pourrait entraîner une modification des taux de prime de l'assurance des locaux loués.
Faute de se conformer à cette disposition, le preneur s'engage à en supporter toutes les conséquences.

- Le preneur s'engage également à se conformer à toute décision prise par le bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leur recommandation ; le preneur devra procéder à l'installation de tous moyens de lutte contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur, et à les maintenir en bon état.

10.8 Environnement

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'Immeuble est, au jour de la prise d'effet du présent bail, en conformité avec toutes réglementations en vigueur en France, relatives à la protection de l'environnement et notamment avec les dispositions applicables en matière de protection des risques liés à l'inhalation d'Amiante et des Risques Naturels et Technologiques.

Le preneur déclare prendre acte de cette déclaration.

En conséquence, à compter de la prise d'effet du bail, le preneur fera son affaire personnelle des contrôles périodiques nécessaires pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels pour que les locaux loués soient toujours en conformité avec toute réglementation en vigueur, le tout de telle sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, notamment des contrôles de l'eau, des eaux usées, de la légionellose, sans que cette liste soit limitative. Le bailleur permettra au preneur d'accéder aux installations nécessaires audit contrôle sur demande.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, à compter de la prise d'effet du présent bail et pendant toute sa durée et ses renouvellements, le preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé et la sécurité des occupants et/ou la sécurité de l'immeuble et/ou en contravention avec la réglementation en vigueur au moment desdits travaux.

Tous les contrôles et vérifications auxquels les locaux, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent ou pourront être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la santé et à la sécurité des personnes et des biens, seront intégralement à la charge du preneur.

De la même manière, tous les travaux relatifs aux locaux, aménagements installations et équipements qu'ils contiennent, rendus nécessaires par la réglementation existante ou à venir, relatives à la santé et à la sécurité des personnes et des biens, seront exécutés par le preneur à ses frais.

▪ Etat des Risques Naturels et Technologiques :

Le preneur est informé que les locaux loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels et technologiques. Un état desdits risques établi en application des articles L 125-5 et R 125-6 du code de l'environnement, actuellement en vigueur, est annexé aux présentes.

Article 11 : OCCUPATION DES LIEUX LOUES

11.1 Sous-Location

Le preneur s'engage à :

- Ne concéder la jouissance des Locaux à quiconque, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre précaire, gratuitement ou à titre onéreux.

En cas de sous-location partielle autorisée préalablement et expressément par le bailleur, il est convenu que l'ensemble des locaux conservera un caractère indivisible dans la commune intention des parties.

En conséquence, le bailleur ne sera pas tenu au renouvellement du bail, ni au versement d'une quelconque indemnité au profit du sous locataire, à l'expiration du contrat pour quelque cause que ce soit.

En cas de sous-location autorisée par le bailleur, le preneur demeurera débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations dues en vertu du présent bail.

- S'assurer que le sous-locataire dispose des couvertures d'assurances, telles que définies à l'article 10.7 du présent bail, et prendre toutes les dispositions pour que son sous-locataire soit à même d'en justifier, à première réquisition du bailleur, et pour la première fois, lors de la signature du sous-bail.

- S'assurer que les contrats d'assurance du sous-locataire comportent une clause de renonciation à recours contre le bailleur et ses assureurs.

Dans tous les cas de sous-location autorisée par le bailleur, le contrat de sous-location devra impérativement contenir une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que les locaux étant indivisibles, il ne peut invoquer aucun droit direct à l'encontre du bailleur.

Les charges et conditions du sous-bail devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au bail principal. En cas d'incompatibilité, ce sont les clauses du bail principal qui prévaudront.

En aucun cas, le contrat de sous-location ne pourra être consenti pour une durée supérieure à la durée restant à courir du bail principal.

Le contrat de sous-location devra impérativement contenir une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le sort du sous-bail suivant celui du bail principal, l'expiration ou la résiliation du second entraînera de plein droit la résiliation du premier.

Toute sous-location devra intervenir selon la procédure prescrite à l'article L. 145-31 du Code de Commerce, prévoyant d'appeler le bailleur à concourir à la signature du sous-bail.

Il est en outre expressément convenu qu'un projet du sous-bail devra lui avoir été préalablement adressé, et qu'une copie de la sous-location signée devra lui être remise, sans frais, dans le mois de la signature.

En toutes hypothèses, le contrat de sous-location devra reprendre intégralement les termes de la présente clause, qui s'imposeront au sous-locataire.

11.2. Location-gérance

Le preneur ne pourra donner en location-gérance les locaux loués.

11.3. Domiciliation

Toute domiciliation de société des locaux loués est interdite sauf autorisation préalable et écrite du bailleur qui pourra librement la refuser, sous peine de résiliation immédiate du présent bail à la simple constatation de l'infraction.

Article 12 : CESSION

Le preneur ne pourra céder le droit au présent bail sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur dûment appelé, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de cette clause, voire de résiliation du présent bail si bon semble au bailleur.

En cas de cession du bail, le bailleur disposera toutefois préalablement à la réalisation de cette cession, d'un droit de préférence à l'acquisition du fonds.

A cette fin, le preneur devra, par un acte d'huissier, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, faire connaître au bailleur son intention de céder en indiquant les conditions dans lesquelles la cession projetée devra avoir lieu ainsi que l'identité du cessionnaire.

Cette formalité vaudra mise en demeure du bailleur de faire connaître son intention, dans un délai de quinze jours à compter de la présentation de la lettre et sous peine de déchéance, d'acquiescer le fonds. Au-delà de ce délai, le bailleur sera réputé avoir renoncé à son droit de préférence, le preneur pourra alors céder son fonds de commerce à l'acquéreur de son choix, à condition que cette cession intervienne dans les mêmes conditions que celles notifiées au bailleur.

Toute cession devra, en outre, sous peine de nullité, s'effectuer selon les modalités et conditions suivantes :

- être constatée par acte authentique ou seing privé sous réserve que celui-ci soit rédigé par un avocat ou un notaire
- le bailleur sera appelé à concourir par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire, délivrée au moins un mois avant la date prévue pour la signature de la cession,
- il sera remis au bailleur, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions pour lui servir de titre exécutoire.

Le preneur, devenu Cédant, restera garant et répondant solidaire du Cessionnaire et tous Cessionnaires successifs, pour le paiement des loyers, taxes, charges ou toute autre somme, et, d'une manière générale, à l'exécution des conditions du présent bail postérieurement à la date de cession ;

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives pendant la durée du bail et de son renouvellement.

Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs pendant toute la durée du bail, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédé leur droit au bail.

Aucune cession, aucun apport ne saurait être fait, s'il est dû des loyers et charges par le preneur.

La présente clause, à peine de nullité de l'acte, devra être reproduite dans l'acte de cession ; les engagements du cédant et du cessionnaire qui en sont la conséquence devront également être repris au terme de l'acte de cession.

Article 13 : DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

- Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion, quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les Locaux viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité pour le preneur.

- Par dérogation à l'article 1722 du code civil, si les Locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties.

- En l'absence de résiliation, le preneur ne sera tenu du versement des loyers et charges qu'à proportion de la surface louée qui ne serait pas détruite.

Article 14 : VISITE DES LOCAUX

- Le bailleur se réserve pour lui ou toute personne le représentant ou dûment autorisée, le droit d'entrer dans les Locaux, pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits et/ou de faire effectuer les réparations nécessaires à l'Immeuble, étant toutefois entendu que, sauf urgence, il sera donné au preneur un préavis de Cinq (5) jours calendaires.

Dès qu'un congé aura été signifié et pendant les six derniers mois de jouissance des Locaux et de plus en cas de mise en vente de l'Immeuble ou des Locaux, le preneur devra laisser visiter les Locaux par les candidats locataires accompagnés du bailleur ou de son mandataire accrédité, tous les jours ouvrés de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures, étant toutefois entendu qu'il lui sera donné un préavis de vingt quatre heures.

- Dans les six mois précédant l'expiration du présent bail ou dans le cas de mise en vente de l'Immeuble ou des Locaux, le bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

- L'accès des Locaux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, et de chauffage.

Article 15 : RESTITUTION DES LOCAUX

- Un mois avant de déménager, le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, procéder au paiement de tous les termes de loyer et de charges et justifier du paiement des contributions à sa charge et dont l'administration fiscale serait en droit de réclamer le paiement au bailleur, au titre des années non prescrites, et communiquer au bailleur sa future adresse.

- Le preneur devra rendre les Locaux en bon état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, et les restituer libres de tout mobilier, agencement, câblage qui n'auraient pas fait accession au bailleur en vertu de l'option dont il dispose.

- A cet effet, un état des lieux contradictoire, éventuellement précédé d'une visite conseil (à la demande du preneur, laquelle serait réalisée contradictoirement avec un préposé du bailleur un mois avant la restitution des clés), est effectué en présence, d'une part, d'un préposé du bailleur et d'autre part, du preneur ou de son représentant dûment mandaté. L'état des lieux est signé par les parties. Un exemplaire est remis à chaque partie.

À défaut d'état des lieux amiable, celui-ci est établi, à frais partagés, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente. La liste des réparations éventuellement imputables au preneur résulte de la comparaison entre l'état des lieux à l'entrée éventuellement rectifié à la suite de travaux et l'état des lieux à la sortie.

- Si l'état des lieux est précédé d'une visite conseil, un mois au plus tard avant le départ effectif du preneur, elle comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur. Le preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date d'expiration du bail, sous le contrôle de l'Architecte du bailleur, dont il supportera également les honoraires.

Dans l'hypothèse où le preneur ne réaliserait pas les réparations dans les délais ci-dessus, le bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations judiciairement. Compétence est en tant que de besoin attribuée au Juge des Référé pour désigner tout Expert à cet effet.

- Les parties pourront convenir que les travaux de remise en état pourront être réalisés par le bailleur, aux frais du preneur, à la condition qu'un accord soit intervenu sur le descriptif, le devis et le délai de réalisation des travaux nécessaires.

- Dans ces deux hypothèses, le preneur serait redevable envers le bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des Locaux, nécessaire à la réalisation des réparations incombant au preneur, au-delà de l'expiration du bail.

- Le règlement des sommes dues par le preneur aura lieu à première demande du bailleur.

Article 16 : MODIFICATIONS - TOLERANCE

Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit ou une autorisation du bailleur que l'en soient la fréquence et la durée, le bailleur restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral.

Article 17 : CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

- A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout appel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, impositions, charges ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, ou encore des dispositions résultant de la loi ou d'une décision de justice, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter visant la présente clause et restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

- Si dans ce cas, le preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 500 € 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 majoré de 30 %.

Enfin, son expulsion ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

- En cas d'inobservation par le preneur des obligations à sa charge, le bailleur aura la faculté distincte, trente jours après une simple notification délivrée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception et restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et pertes du preneur.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

- Il est expressément convenu entre les parties de l'imputation des paiements effectués par le preneur, selon les priorités suivantes :

1. Paiement des loyers et charges courants ainsi que leurs accessoires,
2. Paiement des loyers et charges ayant fait l'objet d'un commandement de payer visant la clause résolutoire, après apurement des loyers, charges et accessoires courants.

Article 18 : CLAUSE PENALE

- Sans qu'il soit dérogé à la clause résolutoire, toute somme due en vertu du présent bail (loyer, accessoires,...) qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux légal annuel, majoré de 200 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

- En outre, à défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à un huissier de justice et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire des frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

- En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts et des dispositions de l'article 1760 du code civil.

Article 19 : ETAT ET CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus. Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure de procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Article 20 : FRAIS - ENREGISTREMENT

Les honoraires, droits, et frais d'enregistrement éventuels des présentes, et de leur suite seront supportés à parts égales par le preneur et le bailleur qui s'y obligent.

Article 21 : CESSIBILITE

Le preneur reconnaît expressément que le bailleur dispose de la faculté de transférer le présent contrat à tout acquéreur des locaux loués pourvu que ce transfert n'entraîne aucune altération des dispositions du présent bail, sauf accord contraire du preneur sur ces altérations.

Article 22 : LISTE DES ANNEXES

- Etat des risques naturels et technologiques
- Acte de cautionnement solidaire de Monsieur Gerald VAQUE

Article 23 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile :

- Pour le preneur dans les lieux loués en vertu du présent bail, et
- Pour le bailleur à son siège administratif.

Elles attribuent compétence exclusive aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

Fait et signé à Paris

Le 20 décembre 2011

En 3 originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Signature précédée de la mention manuscrite " Lu et approuvé "

LE BAILLEUR

« nom du représentant »

[Signature redacted with black ink]

M. VAQUE Gérald

[Handwritten signature in green ink]

LE PRENEUR

« nom du représentant »

[Handwritten signature in green ink]

AVIS D'ECHEANCE

du : 31/10/2022

Local principal sis au 8 PLACE LACHAMBAUDIE
75012 PARIS

SAS BOUCHERIE FLORENT
PLACE LACHAMBAUDIE
8 PLACE LACHAMBAUDIE
75012 PARIS

Informations		
PAYER PAR VIREMENT : Pour régler votre échéance par virement, veuillez utiliser les coordonnées bancaires suivantes. Attention : veuillez noter que ces coordonnées sont personnelles et ne peuvent pas servir à un autre locataire. IBAN : FR76 3000 3071 5700 0000 1177 262 RIB : SOGEFRPP		
Situation antérieure de votre compte		
Libellé		Montant
SOLDE DERNIER RELEVÉ	du 07/09/22	12440,84
GRG 087852 09/22	du 30/09/22	111,29
CMC 087840 10/22	du 30/09/22	2880,55
PRELEVEMENT AU 5	du 05/10/22	-2991,84
REJET PRELEVÉ CA AM04	du 10/10/22	2991,84
Solde Compte	du 10/10/22	15432,68
Début d'occupation le : 14/05/2019		
Cet avis vaut quittance de loyer, charges et accessoires sous réserve d'avanceement du total à payer. Il ne vaut pas quittance dans le cas de termes échus restant à payer.		
Sauf erreur ou omission de notre part, vous restez nous devoir au 31/10/22 la somme de 18424,52 € (échéance du mois comprise).		

Détail des sommes à payer.	
Libellé	Montant TTC
Commerce 087840 du 01/11/22 au 30/11/22	
LOYER COMMERCIAL	2663,92
TAXES COMMERCE	90,95
CHARGES GÉNÉRALES	16,65
EAU FROIDE	61,83
PRESTATIONS LOCATIVES	3,92
TAXE ORDURES MENAGERES	43,28
TOTAL Commerce	2880,55
Garage 087852 du 01/10/22 au 31/10/22	
LOYER GARAGE	108,53
CHARGES PARKING/GARAGE	2,76
TOTAL Garage	111,29
TOTAL à régler pour le 01/11/2022	2991,84

TVA n° 2077 40 3000000000 RIB : FR76 3000 3071 5700 0000 1177 262

Système Eficash



Bénéficiaire	Payeur	Montant
IBAN : [JOINDRE UN RIB]	IBAN : [JOINDRE UN RIB]	2991,84
RCS : FR50TIP110272	RCS : FR50TIP110272	Montant
RUM : TIP00066900413272025307401012503544311022	RUM : TIP00066900413272025307401012503544311022	2991,84
		TIPSEPA CENTRE DES PAIEMENTS 87077 LIMOGES CEDEX 9

100125035441
000669004132 72025307401012503544311022986151 299184

Relevé de Compte

Édité le 14/11/22

RÉFÉRENCE COMPTE AFFAIRE : [REDACTED]

ENTRÉE LE : 14/05/19

SORTIE LE :

5

SAS BOUCHERIE FLORENT
PLACE LACHAMBAUDIE
8 PLACE LACHAMBAUDIE

DOSSIER SUIVI PAR :

75012 PARIS

DATE	LIBELLE	DEBIT	CREDIT	SOLDE
31/10/21	Solde dernier relevé			5 643,25
5/11/21	PRELEVEMENT AU 5		-2 999,42	2 643,83
30/11/21	Commerce 12/21	2 883,45		5 527,28
30/11/21	Garage 11/21	111,29		5 638,57
5/12/21	PRELEVEMENT AU 5		-3 435,37	2 203,20
9/12/21	REJET PRELEV CA AM04		3 435,37	5 638,57
31/12/21	DG COMMERC 12/21	148,06		5 786,63
31/12/21	Commerce 01/22	2 880,73		8 667,36
31/12/21	Garage 12/21	111,29		8 778,65
5/01/22	PRELEVEMENT AU 5		-3 580,71	5 197,94
31/01/22	Commerce 02/22	2 880,55		8 078,49
31/01/22	Garage 01/22	111,29		8 189,78
5/02/22	PRELEVEMENT AU 5		-2 991,84	5 197,94
28/02/22	Commerce 03/22	2 880,55		8 078,49
28/02/22	Garage 02/22	111,29		8 189,78
5/03/22	PRELEVEMENT AU 5		-2 991,84	5 197,94
31/03/22	Commerce 04/22	2 880,55		8 078,49
31/03/22	Garage 03/22	111,29		8 189,78
5/04/22	PRELEVEMENT AU 5		-3 569,38	4 620,40
30/04/22	Commerce 05/22	2 880,55		7 500,95
30/04/22	Garage 04/22	111,29		7 612,24
5/05/22	PRELEVEMENT AU 5		-3 569,38	4 042,86
9/05/22	REJET PRELEV CA AM04		3 569,38	7 612,24
31/05/22	Commerce 06/22	2 880,55		10 492,79
31/05/22	Garage 05/22	111,29		10 604,08
5/06/22	PRELEVEMENT AU 5		-3 569,38	7 034,70
30/06/22	Commerce 07/22	2 880,55		9 915,25
30/06/22	Garage 06/22	111,29		10 026,54
5/07/22	PRELEVEMENT AU 5		-3 569,38	6 457,16
31/07/22	Commerce 08/22	2 880,55		9 337,71
31/07/22	Garage 07/22	111,29		9 449,00
5/08/22	PRELEVEMENT AU 5		-3 569,38	5 879,62

Relevé de Compte

Édité le 14/11/22

RÉFÉRENCE COMPTE AFFAIRE : [REDACTED]

ENTRÉE LE : 14/05/19

SORTIE LE :

DOSSIER SUIVI PAR :

SAS BOUCHERIE FLORENT
PLACE LACHAMBAUDIE
8 PLACE LACHAMBAUDIE

75012 PARIS

DATE	LIBELLE	DEBIT	CREDIT	SOLDE
5/08/22	Solde dernier relevé			5 879,62
9/08/22	REJET PRELEVÉ CA AM04		3 569,38	9 449,00
31/08/22	Commerce 09/22	2 880,55		12 329,55
31/08/22	Garage 08/22	111,29		12 440,84
5/09/22	PRELEVEMENT AU 5		-3 569,38	8 871,48
7/09/22	REJET PRELEVÉ CA AM04		3 569,38	12 440,84
30/09/22	Commerce 10/22	2 880,55		15 321,39
30/09/22	Garage 09/22	111,29		15 432,68
5/10/22	PRELEVEMENT AU 5		-2 991,84	12 440,84
10/10/22	REJET PRELEVÉ CA AM04		2 991,84	15 432,68
31/10/22	Commerce 11/22	2 880,55		18 313,23
31/10/22	Garage 10/22	111,29		18 424,52
2/11/22	Régul 2021	-3,34		18 421,18
TOTAL				18 421,18 €

Relevé de Compte

Édité le 12/05/22

RÉFÉRENCE COMPTE AFFAIRE :

ENTRÉE LE : 14/05/19

SORTIE LE :

DOSSIER SUIVI PAR

SAS BOUCHERIE FLORENT
PLACE LACHAMBAUDIE
8 PLACE LACHAMBAUDIE

75012 PARIS

DATE	LIBELLE	DEBIT	CREDIT	SOLDE
31/08/21	Solde dernier relevé			2 643,83
5/09/21	PRELEVEMENT AU 5			
7/09/21	REJET PRELEV CA MS02		-2 643,83	0,00
15/09/21	DG GARAGE 09/21		2 643,83	2 643,83
22/09/21	RGLT TIP CHEQUE EURO	108,00		2 751,83
30/09/21	Commerce 10/21		-108,00	2 643,83
30/09/21	Garage 09/21	2 643,83		5 287,66
5/10/21	PRELEVEMENT AU 6	59,35		5 347,01
31/10/21	Commerce 01/20 12/20		-2 703,18	2 643,83
31/10/21	Commerce 11/21	231,43		2 875,26
31/10/21	Garage 10/21	2 656,70		5 531,96
5/11/21	PRELEVEMENT AU 5	111,29		5 643,25
30/11/21	Commerce 12/21		-2 999,42	2 643,83
30/11/21	Garage 11/21	2 883,46		5 527,28
5/12/21	PRELEVEMENT AU 5	111,29		5 638,57
0/12/21	REJET PRELEV CA AM04		-3 435,37	2 203,20
31/12/21	DG COMMERC 12/21	148,08	3 435,37	5 638,57
31/12/21	Commerce 01/22	2 880,73		5 786,63
31/12/21	Garage 12/21	111,29		8 687,36
5/01/22	PRELEVEMENT AU 5			8 778,65
31/01/22	Commerce 02/22	2 880,55	-3 580,71	5 197,94
31/01/22	Garage 01/22	111,29		8 078,49
6/02/22	PRELEVEMENT AU 5			8 189,78
28/02/22	Commerce 03/22		-2 991,84	5 197,94
28/02/22	Garage 02/22	2 880,55		8 078,49
5/03/22	PRELEVEMENT AU 5	111,29		8 189,78
31/03/22	Commerce 04/22		-2 991,84	5 197,94
31/03/22	Garage 03/22	2 880,55		8 078,49
5/04/22	PRELEVEMENT AU 6	111,29		8 189,78
30/04/22	Commerce 05/22		-3 609,38	4 620,40
30/04/22	Garage 04/22	2 880,55		7 500,95
5/05/22	PRELEVEMENT AU 5	111,29		7 612,24
			-3 589,38	4 042,86

Relavé de Compte

Édité le 12/05/22

RÉFÉRENCE COMPTE AFFAIRE :

ENTRÉE LE : 14/05/19

SORTIE LE :

SAS BOUCHERIE FLORENT
PLACE LACHAMBAUDIE
8 PLACE LACHAMBAUDIE

DOSSIER SUIVI PAR :

75012 PARIS

DATE	LIBELLE	DEBIT	CREDIT	SOLDE
5/05/22	Solde dernier relevé			4 042,86
8/05/22	REJET PRELEVY CA AM04		3 568,35	7 612,24
TOTAL				7 612,24 €

- 2 machine à steak Haché
- 1 scie électrique
- 1 Four
- 2 congelateurs
- 1 frigo
- 1 Poussoir électrique
- 1 machine sous vide
- 1 soudeuse à baguette

6 février 2023

Bouchere Florent

