

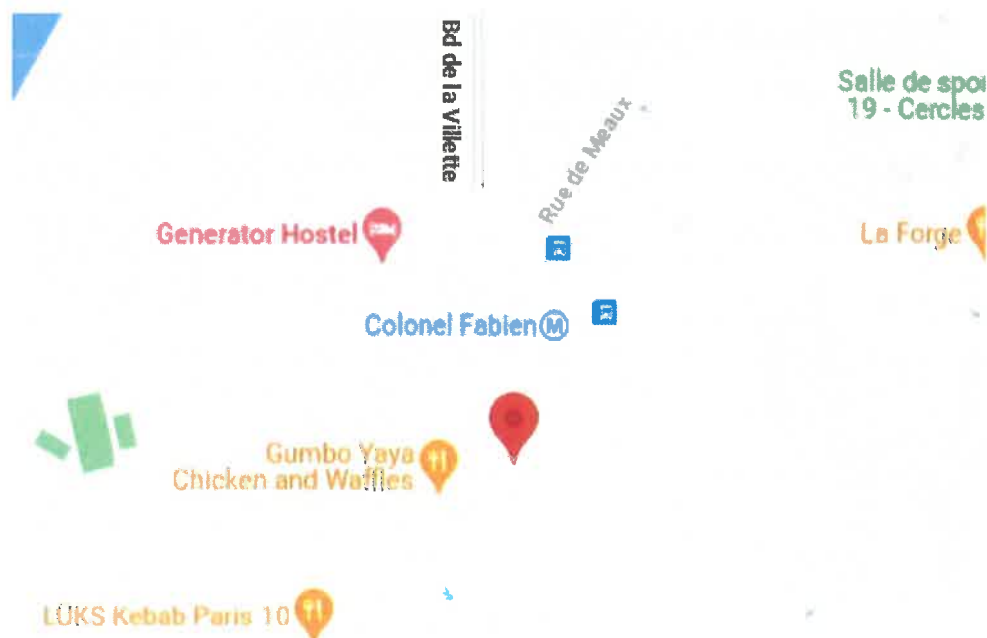
CAHIER DES CHARGES  
CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 25/04/2023, le Tribunal de Commerce de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la **SAS EURASIA INVEST - 83 boulevard de la Villette - 75010 PARIS - Auto-école**.

Ce même jugement a désigné la SELARL BDR & ASSOCIES, prise en la personne de Maître Florence DAUDÉ, 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 EURASIA INVEST**  
**Sis 83 boulevard de la Villette - 75010 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 : Auto-école

## **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 83 boulevard de la Villette - 75010 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

■ **Description du lieu d'exploitation :** Locaux situés au 83 boulevard de la Villette, 68 avenue Claude Vellefaux et 1 Place du Colonel Fabien PARIS 20. Sur le boulevard de la Villette, à gauche de l'entrée de l'immeuble, une boutique avec arrière-boutique et cave n°6.

■ **Destination :** Exclusive d'auto-école. Les locaux ne pourront être affectés, même temporairement à un autre usage. Il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

■ **Durée :** 9 années à compter du 1<sup>er</sup> avril 2015 pour se terminer le 31 mars 2024.

■ **Régime fiscal :** non soumise à la T.V.A ni de plein droit ni par option du bailleur.

■ **Loyer annuel :** 20 000 € HT (selon dernier avis d'échéance ci-annexé, le loyer annuel serait de 20 712 € HC sauf à parfaire).

■ **Révision :** Cf article 5.3 « indexation » du bail ci-annexé.

■ **Charges :** 80 € par mois.

**Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail, est d'un montant total de 22 272 €  
sauf à parfaire.**

■ **Dépôt de garantie : 10 000 € sauf à parfaire, correspondant à 6 mois de loyer.**

*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.

Aucun store, aucune plaque, enseigne, antenne ou installation quelconque, intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble ne pourra être installé sans avoir préalablement recueilli l'accord écrit du bailleur.

Clause de solidarité inversée : Aucune somme n'est due au bailleur antérieurement à l'ouverture de la procédure.

**Eu égard à la spécificité de l'activité, le candidat est expressément invité à faire son affaire de l'obtention de tout agrément auprès des autorités compétentes, ce dès l'acceptation de l'offre et l'entrée en jouissance.**

## **2. Éléments corporels :**

Les matériels et agencements garnissant les locaux, ainsi qu'un véhicule (PEUGEOT 208 II GT) selon situation active mentionnée dans la déclaration de cessation des paiements et selon extrait ci-annexé.

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 :**

L'entreprise employait 5 salariés à la date de la liquidation judiciaire.

La procédure de licenciement pour motif économique a été initiée.

Rappel des dispositions des articles L.1224-1, L.1224-2 et L.1233-45 du Code du Travail, reproduites ci-après :

### **Article L.1224-1 :**

« Lorsque survient une modification dans la situation juridique de l'employeur, notamment par succession, vente, fusion, transformation du fonds, mise en société de l'entreprise, tous les contrats de travail en cours au jour de la modification subsistent entre le nouvel employeur et le personnel de l'entreprise ».

### **Article L.1224-2 :**

« Le nouvel employeur est tenu, à l'égard des salariés dont les contrats de travail subsistent, aux obligations qui incombent à l'ancien employeur à la date de la modification, sauf dans les cas suivants :

1° Procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire ;

2° Substitution d'employeurs intervenue sans qu'il y ait eu de convention entre eux-ci.

Le premier employeur rembourse les sommes acquittées par le nouvel employeur, dues à la date de la modification, sauf s'il a été tenu compte de la charge résultant de ces obligations dans la convention intervenue entre eux. »

### **Article L.1233-45 :**

« Le salarié licencié pour motif économique bénéficie d'une priorité de réembauche durant un délai d'un an à compter de la date de rupture de son contrat s'il en fait la demande au cours de ce même délai.

Dans ce cas, l'employeur informe le salarié de tout emploi devenu disponible et compatible avec sa qualification. En outre, l'employeur informe les représentants du personnel des postes disponibles.

Le salarié ayant acquis une nouvelle qualification bénéficie également de la priorité de réembauche au titre de celle-ci, s'il en informe l'employeur. »

### **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](http://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 ».

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

## **I) 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) Visite des locaux

Sur demande

### 2) 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 EURASIA INVEST* ».
- acheminée par voie postale sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure devant être fermée et porter la mention « *Soumission sous pli cacheté ; liquidation de EURASIA INVEST* »

L'offre devra être réceptionnée en notre étude (34 rue Sainte Anne – 75001 PARIS code porte cochère : 4597), **avant le 06/06/2023 à 17h**

**Toute offre déposée ou réceptionnée après ce délai sera irrecevable.** Quelque soit la forme et les modalités de l'offre, **aucune rétractation de l'offre ne sera possible après dépôt**, l'offre liant son auteur jusqu'au prononcé de l'ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire.

### 3) 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.**

### 4) 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 05/05/2023



Florence DAUDE BROUARD

#### **Annexes :**

- (1) Bail commercial**
- (2) Avis d'échéance**
- (3) Inventaire dressé par le dirigeant.**

## 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 EURASIA INVEST, 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 <b>pays ou un Etat dont le dispositif LAB-FT est absent ou déficient</b> ?		
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 :

# BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

D'une part,

- L'indivision **CASTILLON SALES** composée de :

1. **Madame Imma CASTILLON SALES**, de nationalité française, née le **31 décembre 1955** à **Madrid** (Espagne), demeurant au **Suspende du boulevard de la Villette - 75550 - Ozoir la Ferrière**.
2. **Madame Catherine SALES**, de nationalité française, née le **27/07/1969** à **Paris 20<sup>ème</sup>**, demeurant au **quai de l'Argonne - 94170 - Le Perreux sur Marne**.
3. **Monsieur Alain SALES**, de nationalité française, né **12/01/1971** à **Paris 10<sup>ème</sup>**, demeurant au **rue de Lycée - 75012 PARIS**.

Propriétaire de biens et droits immobiliers dépendant de l'immeuble sis à Paris (10ème) 83, boulevard de la Villette - 68, avenue Claude Vellefaux - 1, place du Colonel Fabien.

Représentée par Mme Imma Castillon Sales dûment habilitée à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée le « *BAILLEUR* »

Et

D'autre part,

- La **société EURASIA INVEST**, société par actions simplifiée au capital de 8000 €, société en cours d'immatriculation auprès du greffe du Tribunal de Commerce de Paris, dont le siège social sera fixé au 83 boulevard de la Villette -75010 – Paris, représentée par Monsieur Thibaut Poulet dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée le « *PRENEUR* »

Ci-après collectivement « *les PARTIES* »

XD

3.2

PT

**IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :**

Le BAILLEUR déclare :

- — être plein propriétaire de l'immeuble objet du présent bail.
- — avoir la pleine capacité pour le donner à bail soumis au statut des baux commerciaux ;
- — aucune disposition conventionnelle, légale, judiciaire ou réglementaire n'empêche sa conclusion.

Le PRENEUR déclare :

- — ne pas être frappé d'une incapacité d'exercer, directement ou indirectement, pour son compte ou pour celui d'autrui, une profession commerciale ou industrielle, de diriger, d'administrer, de gérer ou de contrôler une entreprise commerciale ou industrielle ou une société commerciale, une activité commerciale ou industrielle, en application des articles L. 128-1, L. 128-3 ou L. 128-6 du Code de commerce ;
- — être informé :
  - — d'abord, que pour bénéficier de l'application du statut des baux commerciaux, le premier alinéa de l'article L. 145-1-I du Code de commerce exige qu'un fonds soit exploité dans les locaux loués, que ce fonds appartienne à un commerçant ou industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés ou bien au chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce,
  - — ensuite, qu'en cas de défaut d'immatriculation, il serait privé de l'application du statut des baux commerciaux découlant des dispositions citées ci-dessous,
  - — enfin, que pour bénéficier du droit au renouvellement du bail, cette immatriculation doit exister à la fois au jour du congé mettant fin au bail et au jour de l'expiration du bail.

**IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 –RÉGIME JURIDIQUE - DESIGNATION**

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui accepte les locaux (ci-après désignés les «LOCAUX ») conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce, R.145-1 à R.145-33 du Code de Commerce et, de celles non abrogées du décret n° 53960 du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents ainsi qu'aux dispositions complémentaires et non contraires des articles 1714 à 1762 du Code civil.

**Désignation des LOCAUX : ADRESSE DE L'IMMEUBLE : PARIS (75010) 83, boulevard de la Villette, 68, avenue Claude Vellefaux et 1 place du Colonel Fabien.**

Sur le boulevard de la Villette, à gauche de l'entrée de l'immeuble, une boutique avec arrière boutique et cave n° 6.

Tel que l'immeuble existe avec toutes ses dépendances, y compris tous immeubles par destination y

XD

EL

PT



attachés, sans aucune exception ni réserve.

Le PRENEUR déclare l'avoir préalablement visité en vue de la présente location et avoir pu, ainsi, apprécier parfaitement son état actuel.

Les LOCAUX font partie d'un immeuble soumis à un état descriptif de division et à un règlement de copropriété établis par M<sup>e</sup> Fleury notaire à Paris, suivant acte reçus par lui le 29 septembre 1947, l'ensemble ayant été publié au bureau des hypothèques de la Seine, le 29 octobre 1947, volume 1159 n°7.

Dans ces actes, ils forment le lots numéro 2 auxquels sont respectivement attachés les millièmes des parties communes et des charges de l'immeuble suivants : 29/ 1 000 èmes

Toute erreur dans la désignation ne pourra justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les PARTIES se référant à la consistance et à l'état des LOCAUX tels qu'ils se composent, le PRENEUR déclarant parfaitement les connaître pour les occuper déjà et dispense le BAILLEUR d'une plus ample désignation, les trouvant conformes à l'usage auquel il les destine.

Les PARTIES conviennent expressément que les LOCAUX forment un tout unique et indivisible.

## **ARTICLE 2 - DESTINATION**

Les LOCAUX devront être utilisés par le PRENEUR à usage exclusif d'auto-école.

Les LOCAUX ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage. Il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

## **ARTICLE 3 - DUREE**

3.1. Le BAIL est conclu pour une durée de neuf années qui commencera à courir le 1<sup>er</sup> avril 2015 pour se terminer le 31 mars 2024.

3.2. Conformément aux dispositions de l'article L 145-9 du Code de Commerce, le BAIL cessera par la délivrance d'un congé notifié par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec AR avec un préavis de six (6) mois, le PRENEUR disposant de la faculté de donner congé pour l'expiration de chaque période triennale. Le PRENEUR reconnaît que le présent rappel des formes et délais impératifs du congé constitue un avertissement suffisant et que le BAILLEUR ne sera en aucun cas tenu de l'alerter dans le cas où il ne les respecterait pas.

## **ARTICLE 4- ENTREE EN JOUISSANCE- ETAT DES LOCAUX**

### **4.1. Prise de possession des LOCAUX**

Le PRENEUR reconnaît avoir vu et visité les LOCAUX dès avant ce jour et avoir pu vérifier que ceux-ci répondent aux besoins de l'activité qu'il veut y exercer.

XD

EC

PT

En conséquence, le PRENEUR prendra possession des LOCAUX dans l'état où ils se trouveront au jour de la prise d'effet du BAIL fixée supra article 3.1 sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucun travaux supplémentaire, aucune modification, adjonction ou transformation quelconque.

#### 4.2. Etat des lieux d'entrée

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les Parties au plus tard lors de la remise des clefs par le BAILLEUR au PRENEUR.

Le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent qu'en cas de carence de l'un d'eux ou de désaccord entre eux, l'état des lieux sera établi par acte d'huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie ayant été dûment appelée.

Le PRENEUR reconnaît avoir été informé des dispositions de l'article 1731 du Code civil selon lesquelles : *« 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 ».*

### ARTICLE 5 - LOYER

#### 5.1. Fixation du loyer

Le BAIL est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **20.000 €uros (vingt mille euros)**.

Ce loyer n'est pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) ni de plein droit ni par option du bailleur.

Les surfaces indiquées ci-dessus incluent une quote-part des parties communes de l'IMMEUBLE, qui n'entre pas dans le périmètre des LOCAUX, mais qui de convention expresse entre les parties, est prise en compte pour le calcul du loyer et devra être prise en compte lors de ses renouvellements éventuels.

A cet égard, il est précisé que le loyer fixé ci-dessus est un loyer global toutes surfaces confondues.

#### 5.2. Exigibilité

Le PRENEUR s'oblige à acquitter ce loyer par mois et d'avance en 12 termes égaux, le 1<sup>er</sup> jour de chaque mois. Le loyer sera exigible pour la première fois le 1er avril 2015.

En cas de non-paiement à échéance ou dans le délai spécifié du loyer ou de toute autre somme due par le PRENEUR en vertu du présent bail, il sera dû au BAILLEUR de plein droit et un mois après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard calculé sur la base du taux d'intérêt légal majoré de 8 points.

Le paiement de cet intérêt de retard ne privera pas le BAILLEUR du droit de faire jouer la « *Clause résolutoire* » prévue ci-après.

#### 5.3 Indexation

BC

PT

AD

5.3.1 Le locataire et le bailleur conviennent expressément que le loyer sera révisé dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce et font ici connaître qu'ils soumettent la variation du loyer à l'indice trimestriel des loyers commerciaux.

La première demande de révision ne pourra être formée que trois ans au moins après le point de départ du bail renouvelé. De nouvelles demandes pourront être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

En application de l'article R. 145-20 du Code de commerce, de convention expresse, le loyer révisé prendra effet à compter du premier jour de chacune de ces périodes de trois ans.

L'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) qui servira de base à cette révision est le dernier publié à ce jour, soit celui du 3 trimestre de l'année 2014 (indice de référence = 108,52).

Ainsi qu'il sera dit ci-après sous la clause « *Dépôt de garantie* », la variation du loyer résultant de la présente clause de révision entraînera une modification du dépôt de garantie, de manière à ce que celui-ci soit toujours égal à 3 mois de loyer. La modification en résultant devra être versée en même temps que le premier terme de loyer définitivement révisé.

5.3.2 Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, la révision s'appliquera de plein droit si bon semble au BAILLEUR.

5.3.3 Si l'indice ci dessus cessait d'être publié, un nouvel indice serait reconstitué à partir des barèmes officiels de conversion publiés par l'INSEE.

A défaut d'indice légal de remplacement, les PARTIES conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles. A défaut d'accord entre les PARTIES, l'indice de remplacement sera déterminé par un mandataire commun désigné par les PARTIES ; faute d'accord entre les PARTIES sur le nom du mandataire, celui-ci sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le juge des référés auquel compétence est expressément attribuée à cet effet. L'avis du mandataire liera les PARTIES.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le BAILLEUR et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

#### **5.4 Modalités de paiement du loyer et de ses accessoires**

Le loyer et ses accessoires seront payables par virement sur le compte bancaire ouvert au nom de Madame Incarnacion CASTILLO en sa qualité de représentant du BAILLEUR, dont les références sont communiquées séparément au PRENEUR. Les virements devront être effectués valeur premier jour ouvrable du terme exigible.

#### **5.5 Imputation des paiements**

Par dérogation expresse aux articles 1253, 1254 et 1256 du Code Civil, l'imputation des paiements

XD

PC

PT

effectués par le PRENEUR sera faite par le BAILLEUR dans l'ordre suivant:

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts,
- intérêts,
- dépôt de garantie et réajustement,
- régularisation annuelle des charges,
- provision pour charges,
- loyer ou indemnité d'occupation (par priorité sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de procédure de recouvrement).

#### ARTICLE 6 DEPOT DE GARANTIE

Le PRENEUR est redevable d'un dépôt de garantie d'un montant égal à six mois de loyer payable le jour de la prise d'effet du BAIL - **soit la somme de dix mille (10.000) euros.**

Ce dépôt de garantie a été versé par le PRENEUR au BAILLEUR au jour des présentes, lequel délivre bonne et valable quittance sous réserve d'encaissement.

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, est destiné à assurer au BAILLEUR le bon paiement du coût des réparations locatives arrêtées amiablement ou judiciairement en fin de BAIL, ainsi que de toutes autres sommes qui pourraient être dues par le PRENEUR au BAILLEUR à titre de loyer, charges, impôts remboursables, accessoires et indemnités d'occupation jusqu'à la remise des clés.

Il sera remboursé au PRENEUR après déduction de toutes les sommes dues par le PRENEUR, à l'issue de la reddition des comptes.

En aucun cas, le PRENEUR ne sera en droit de compenser tout ou partie du loyer, des charges ou autres dette résultant du BAIL ou de l'occupation des lieux avec le dépôt de garantie.

Si pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé en cours de BAIL pour le règlement de sommes dues en vertu du BAIL, le BAILLEUR serait tenu de notifier cette utilisation au PRENEUR, lequel devra alors reconstituer ledit dépôt sous sanction d'application de la clause résolutoire du BAIL.

Cette somme sera par ailleurs augmentée ou diminuée à l'occasion de la modification du montant du loyer, de façon à rester toujours égale à trois mois de loyer.

En cas de procédure collective du PRENEUR, le dépôt de garantie sera acquis au BAILLEUR par compensation à due concurrence des loyers, charges et accessoires restant éventuellement dus au jour de l'ouverture de la procédure collective.

Si l'administrateur ou le liquidateur devait mettre fin au BAIL en renonçant à la faculté qui lui est consentie par l'article L. 621- 28 du Code de Commerce, l'inexécution donnerait lieu à des dommages et intérêts au profit du BAILLEUR, que les PARTIES conviennent d'ores et déjà de fixer forfaitairement et définitivement à trois mois du loyer toutes taxes comprises et charges en vigueur au jour de la résiliation.

XD

LD

PT

## ARTICLE 7- IMPOTS ET TAXES

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, à la réglementation sanitaire, à celle sur la salubrité ou la sécurité publique et à toutes les autres charges auxquelles tout locataire est ordinairement tenu. Il devra se conformer à la législation et à la réglementation régissant l'urbanisme et l'environnement pouvant concerner les LOCAUX.

Le PRENEUR devra acquitter tous les impôts, contributions, droits, taxes, redevances et participations financières auxquels il est et sera assujéti. Il devra justifier de leur paiement à toute demande du BAILLEUR.

Par dérogation à ce qui précède, le PRENEUR prendra également à sa charge le paiement de la Taxe foncière et « les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les 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.

## ARTICLE 8- CHARGES

### 8.1 Charges afférentes aux LOCAUX

Le PRENEUR supportera directement la totalité des charges afférentes aux LOCAUX, sans aucune exception ni réserve.

En particulier, le PRENEUR souscrira tout abonnement auprès des services concessionnaires et acquittera directement toutes ses consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de climatisation ou rafraîchissement, de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés.

En l'absence de compteurs divisionnaires permettant cette prise en charge directe, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR la quote-part des consommations correspondant aux LOCAUX selon les modalités ci-après définies pour le remboursement des charges de l'IMMEUBLE.

### 8.2 Charges de l'IMMEUBLE

Accessoirement au loyer, le PRENEUR s'engage à rembourser intégralement au BAILLEUR les charges et prestations qui incombent actuellement ou qui incomberont ultérieurement à tout locataire en vertu de la loi, des règlements, des usages locaux sur le louage ou de la présente convention.

Elles concernent notamment :

- — les taxes locatives, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ou la taxe de balayage ;
- — les dépenses d'entretien courant et les menues réparations ;
- — le remplacement d'éléments d'équipement lorsque son coût est au plus égal au coût de menues réparations.

XD

SC

PT



Et plus généralement les charges qualifiées de locatives sur le décompte des charges établi par le syndic de la copropriété régissant l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

Conformément à l'article L 145-40-2 du Code de Commerce, le BAILLEUR fournit au PRENEUR un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire (Annexe 3).

Tous les 3 ans, le BAILLEUR transmettra au PRENEUR un état prévisionnel des travaux à réaliser ainsi que le budget prévisionnel correspondant et la répartition des charges entre les différents locataires du même immeuble en pourcentage des surfaces occupées.

### **8.3. Provision sur les charges**

Les charges récupérables feront l'objet de provisions périodiques payables en même temps que chaque terme de loyer. Elles donneront lieu à une régularisation annuelle.

Cette provision périodique est actuellement fixée à Quatre vingt (80) euros mensuel.

## **ARTICLE 9 - CONDITIONS LOCATIVES**

Pendant le cours du BAIL, les PARTIES seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage, ainsi qu'aux obligations suivantes que le PRENEUR s'engage à exécuter.

Le PRENEUR prend les engagements suivants:

### **9.1 Utilisation des LOCAUX par le PRENEUR**

Le PRENEUR usera de l'immeuble loué selon la destination indiquée ci-dessus et il en jouira à l'exemple d'un bon père de famille, conformément aux dispositions de l'article 1728, 1<sup>o</sup>, du Code civil.

Par suite, il devra user de l'immeuble loué dans des conditions normales et non excessives de manière à ne pas le dégrader.

Il devra le maintenir constamment ouvert selon les horaires généralement pratiqués pour l'activité qu'il y exerce, exception faite de la fermeture hebdomadaire ou pour congés et pour permettre l'exécution de travaux.

Il devra garnir les locaux loués de meubles, matériel, outillage ou marchandises, d'une part, pour en assurer une utilisation normale et, d'autre part, afin de répondre en valeur d'une bonne exécution des obligations lui incombant découlant de la loi, des règlements et du bail, notamment le paiement des loyers et de ses accessoires.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soit troublé ni par son fait ni par celui de toute personne qu'il aurait laissée librement y pénétrer, comme ses clients, employés ou fournisseurs, les ouvriers chargés d'effectuer des travaux ou les déménageurs. Les conditions d'usage du bien loué ne devront apporter aucune gêne aux voisins et aux autres occupants de l'immeuble quel que soit leur titre

*XD*

*EC*

*PT*

d'occupation, notamment à raison du bruit ou des odeurs.

Si son occupation des lieux conformément à la destination convenue entraîne des réclamations ou des contestations de la part de tiers, occupant ou non l'immeuble, il en fera son affaire personnelle, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. Il n'en sera autrement que si cette destination, acceptée par le BAILLEUR les rend inéluctables dès la conclusion du bail ou lors d'une autorisation postérieure complétant ou modifiant la destination originale.

Si des tiers apportent par voie de fait des troubles à sa jouissance, il en fera son affaire personnelle, en agissant directement contre l'auteur du dommage, s'interdisant tout recours contre le BAILLEUR à ce titre.

Il devra se conformer au règlement de copropriété régissant l'immeuble dans lequel sont compris les LOCAUX, résultant de l'acte énoncé ci-dessus, respecter les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires et se soumettre aux prescriptions du syndic représentant leur syndicat.

## **9.2 Autorisations et respect des réglementations concernant les LOCAUX**

### **9.2.1 Autorisations**

Le PRENEUR fera son affaire personnelle et ce, à ses frais exclusifs, de l'obtention de toutes les autorisations administratives ou autres, afférentes à l'utilisation des LOCAUX ou à l'exercice de son activité. Le BAILLEUR ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

### **9.2.2 Respect de la réglementation**

Le PRENEUR devra assurer l'exploitation de son commerce selon les prescriptions légales, réglementaires ou administratives auxquelles il est ou sera assujéti.

Il devra faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait un recours contre le BAILLEUR, de toute réclamation ou injonction émanant des autorités administratives compétentes concernant les modalités d'occupation des LOCAUX, selon la destination convenue.

Il en sera de même de toutes les autorisations administratives qui s'avèreraient nécessaires pour l'aménagement et/ou l'utilisation de l'immeuble ou à l'exercice de son activité dans celui-ci. En conséquence, le BAILLEUR ne pourra encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, à la réglementation sanitaire, à celle sur la salubrité ou la sécurité publique et à toutes les autres charges auxquelles tout locataire est ordinairement tenu. Il devra se conformer à la législation et à la réglementation régissant l'urbanisme et l'environnement applicable sur la commune où se situe le bien loué.

XD

ED

PT

### 9.3 Entretien - Réparations

9.3.1 Le PRENEUR devra entretenir l'immeuble loué en bon état de propreté. Il devra y effectuer les réparations réputées locatives, c'est-à-dire les travaux d'entretien courant et les menues réparations consécutifs à l'usure normale. Il maintiendra en bon état d'entretien, d'utilisation, de fonctionnement et de sécurité tous les objets mobiliers, matériels, aménagements et équipements qui y sont compris. Il sera tenu de remplacer à l'identique ou équivalent tout élément dont la détérioration serait due l'usure normale ou à son fait, celui de sa famille, de ses employés, clients ou fournisseurs.

9.3.2 Dans tous les cas, le PRENEUR restera responsable des conséquences qui pourraient résulter de l'exécution ou de la non exécution des réparations lui incombant.

Par exception à ce qui précède, le PRENEUR ne sera pas tenu des réparations qui entreraient dans le cadre des garanties légales dont le BAILLEUR bénéficie, tant que ces garanties perdureront.

9.3.3 De maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des LOCAUX, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, les équipements électriques, informatiques et sanitaire, ou autres équipements. Le PRENEUR sera responsable des accidents causés par ou à ces objets.

9.3.4 De procéder à la peinture des LOCAUX aussi souvent qu'il sera nécessaire.

9.3.5 D'entretenir les revêtements de sols en bon état d'entretien et notamment, de remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décolllements, et de veiller à la sécurité d'usage et de circulation, de manière à les rendre en fin de bail en bon état.

9.3.6 D'une manière générale, de réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les LOCAUX, de remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé.

### 9.4 Travaux du PRENEUR

#### 9.4.1 Modalités

Même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, le PRENEUR ne pourra effectuer dans les LOCAUX aucuns travaux concernant :

- — ses éléments porteurs de fondations et d'ossature participant à sa stabilité et à sa solidité ;
- — son clos, son couvert et son étanchéité.

De même, sont interdits tous les travaux entraînant une transformation de l'immeuble loué ou susceptible d'entraîner des dégradations irréversibles.

S'il doit ou s'il souhaite effectuer d'autres travaux, il devra avoir obtenu le consentement exprès et écrit du BAILLEUR avant de commencer leur exécution.

Même autorisés, tous les travaux effectués par le PRENEUR seront réalisés à ses risques et périls. Ils

XD

ع

PT

devront respecter les règles de l'art en la matière. Le BAILLEUR pourra effectuer ou faire effectuer par un homme de l'art tout contrôle en la matière. Le coût de ce contrôle sera à la charge du PRENEUR.

A défaut d'autorisation préalable, le BAILLEUR pourra exiger la suppression des travaux effectués et la remise en état des lieux par le PRENEUR. Il pourra demander que celles-ci aient lieu immédiatement que les travaux réalisés mettent ou non en péril le bon fonctionnement des équipements, la solidité ou la sécurité de l'immeuble loué.

#### 9.4.2 Sort à la fin du bail

Tous travaux, embellissements, améliorations, constructions et améliorations quelconques effectués par le PRENEUR selon les modalités ci-dessus resteront à la fin du bail la propriété du BAILLEUR, sans indemnité, à moins qu'il ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du PRENEUR. Pour l'application de l'alinéa ci-dessus, les PARTIES conviennent que par « *fin du bail* » il faut entendre l'expiration de la période de neuf ans et de sa prolongation tacite au cours de laquelle ils auront été exécutés.

#### 9.5 Travaux du BAILLEUR

9.5.1 Le PRENEUR devra souffrir, sans indemnité, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, et quand bien même les travaux dureraient plus de 40 jours, toute réparation, tous travaux que le BAILLEUR serait amené à faire exécuter dans les LOCAUX, que ces travaux résultent ou non de la mise en jeu par le BAILLEUR des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale. Le BAILLEUR s'engage à faire ses meilleurs efforts pour limiter la gêne causée au PRENEUR du fait de ces travaux.

9.5.2 Il devra de même souffrir, par dérogation à l'article 1723 du Code Civil et sans indemnité ou diminution de loyer, toute modification des LOCAUX et/ou de l'IMMEUBLE que le BAILLEUR se réserve d'effectuer, pour autant que les modifications n'affectent ni leur standing général, ni le niveau des prestations.

Le PRENEUR s'oblige, sous réserve d'un délai de préavis de trente (30) jours, à laisser libre accès aux LOCAUX aux entreprises désignées par le BAILLEUR pour les travaux visés ci-dessus, les noms et qualités des personnes intervenant à ce titre devant être communiquées au PRENEUR avec un préavis de deux (2) jours.

Le BAILLEUR s'oblige à faire tout le nécessaire pour limiter au maximum les inconvénients pouvant résulter pour le PRENEUR desdits travaux, compte tenu de ses impératifs d'exploitation et à se concerter avec celui-ci à cette fin.

9.5.3 Le PRENEUR donnera accès aux LOCAUX, aux heures normales d'ouverture, au BAILLEUR, à ses mandataires, architectes, entrepreneurs, et ouvriers pour toute visite, réparation ou tâche d'entretien. Sauf urgence, toute visite fera l'objet d'un préavis d'au moins deux (2) jours, le nom et la qualité des personnes intervenant dans les LOCAUX devant avoir été communiqués au PRENEUR avec le même préavis.

9.5.4 Il supportera à ses frais toute modification des compteurs / ou post-comptage pouvant être

SD

EL

PT

exigée par les organismes distributeurs de l'eau, de l'électricité, des fluides chaud et froid ou des télécommunications, et de laisser traverser les LOCAUX par toute canalisation ou conduit qui deviendrait nécessaire.

9.5.5 Le PRENEUR devra informer par écrit le BAILLEUR de tout sinistre s'étant produit dans les LOCAUX ou concernant les LOCAUX, dans les trois jours ouvrés de sa survenance, et dès qu'il en aura connaissance sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le BAILLEUR de ce sinistre, ou d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurances des LOCAUX.

Il devra déposer sans délai tout coffrage ou décoration, ainsi que toute installation qu'il aurait faite 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 infiltration, et, en règle générale, pour l'exécution des travaux du BAILLEUR.

## 9.6 Prescriptions particulières

### 9.6.1. Respect du voisinage

Le PRENEUR est tenu de respecter les obligations suivantes :

- n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des LOCAUX ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre, qui perturbe notamment les transmissions des téléphones GSM, WAP, GPRS ou UMTS, de la télévision hertzienne ou numérique ou des réseaux informatiques sans fil bluetooth ou wifi, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage, de veiller particulièrement à éviter toute interférence entre les différents réseaux sans fil utilisés par le PRENEUR et ceux utilisés par les autres occupants de l'IMMEUBLE.
- ne pouvoir installer dans les LOCAUX aucune machine susceptible de causer des troubles aux voisins ; de faire supprimer sans délai celles qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, générerait des réclamations justifiées des autres occupants de l'IMMEUBLE ou des immeubles voisins.
- s'abstenir de toute activité bruyante, dangereuse, incommode, polluante ou insalubre ; prendre toute mesures utiles pour empêcher toute odeur désagréable ; s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou polluants, ou susceptibles de boucher toutes canalisations.
- prendre toutes les dispositions pour éviter la propagation des rongeurs, insectes, etc. et le cas échéant, pour les détruire.
- veiller à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs.

### 9.6.2 Fluides Abonnements Réseaux

20

XDD

PT



- De souscrire à son nom et à ses frais tous les abonnements d'électricité et de télécommunication, et plus généralement tous fluides nécessaires à l'exercice de son activité.
- De faire son affaire, au terme du BAIL, de la résiliation des contrats qu'il aurait pu souscrire pour la location ou la maintenance de ses installations spécifiques.
- De régler directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes, et celui du raccordement éventuel.

### 9.6.3 Divers

- De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter. De ne procéder dans les LOCAUX à aucune vente publique de meubles ou autres objets.
- De laisser en permanence toutes les sorties de secours dégagées de tout meuble ou objet quelconque.

### 9.7. Stores, Plaques, enseignes et antennes

Aucun store, aucune plaque, enseigne, antenne ou installation quelconque, intéressant l'aspect extérieur de l'IMMEUBLE ne pourra être installé sans avoir préalablement recueilli l'accord écrit du BAILLEUR. Le PRENEUR devra également solliciter, à ses frais exclusifs, toutes autorisations nécessaires qu'elles relèvent de l'administration, du droit des tiers ou autre.

Le PRENEUR devra, en outre, enlever à ses frais lesdites installations au jour de son départ et remettre en leur état initial les locaux, ouvrages ou éléments d'ouvrages dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.

## ARTICLE 10- SOUS-LOCATION- CESSION- PREEMPTION

### 10.1. Sous-location

Toute sous-location des LOCAUX est interdite.

Le PRENEUR prend l'engagement de 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. Par ailleurs, toute domiciliation d'un tiers dans les LOCAUX est formellement interdite. Le PRENEUR devra exploiter ses activités dans les LOCAUX personnellement.

### 10.2. Cession

#### 10.2.1– Cession à un successeur dans le commerce du cédant

Le PRENEUR pourra céder le présent bail à l'occasion d'une opération entrant dans le champ d'application du premier alinéa de l'article L. 146-16 du Code de commerce. Par suite, est autorisée la cession du bail à toute personne cessionnaire du fonds de commerce exploité dans les lieux loués par le locataire.

MD

PC

PT

Toutefois, le cessionnaire devra y continuer la même activité que celle du cédant au moment de la cession.

Le BAILLEUR devra être appelé à l'acte de cession par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, reçue au moins quinze jours avant la date de signature de cet acte. La notification devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et être accompagnée d'un projet de cet acte.

Que le BAILLEUR soit ou non présent ou régulièrement représenté, la cession à l'acquéreur du fonds pourra intervenir. Elle devra lui être signifiée dans les conditions prévues à l'article 1690 du Code civil.

Si le BAILLEUR manifeste son intention de s'opposer à une cession ou à un cessionnaire successeur dans le commerce du cédant, celui-ci et le cessionnaire seront néanmoins libres de réaliser la cession après avoir entendu les éventuelles observations du BAILLEUR. Cette opposition, les observations du BAILLEUR ou l'absence d'observations devront être mentionnées dans l'acte. Cette cession se réalisera alors à leurs risques et périls au cas où le BAILLEUR aurait un motif légitime de résiliation ou de refus de renouvellement du bail.

#### **10.2.2 – Cession à un non-successeur dans le commerce du cédant**

Toute cession du bail à une personne ne pouvant pas se prévaloir des dispositions du premier alinéa de l'article L. 145-16 du Code de commerce est interdite.

Par suite, le PRENEUR ne pourra céder le bail à un cessionnaire qui ne serait pas son successeur dans le commerce exercé dans les lieux loués, sauf s'il a obtenu l'accord préalable et écrit du bailleur. Une promesse de cession de bail, unilatérale ou synallagmatique, pourra être consentie sous la condition suspensive que cet accord soit obtenu dans un délai de 45 jours de cette promesse sous réserve que le transfert effectif du bénéfice du bail soit postérieur à cet accord.

Le BAILLEUR devra, en outre, être appelé à l'acte de cession dans les mêmes conditions que ci-dessus. S'il a donné au préalable son accord écrit à la cession, celle-ci pourra être établie en son absence. Elle devra lui être signifiée dans les conditions prévues à l'article 1690 du Code civil.

#### **10.2.3 – Application à toutes les formes de cession**

Les dispositions ci-dessus s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, notamment à tout apport en société entraînant apport du bail. Toutefois, conformément au deuxième alinéa de l'article L. 145-16 du Code de commerce, en cas de fusion de sociétés ou d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues à l'article L. 236-22 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle bénéficiaire du bail dans tous les droits et obligations en découlant.

#### **10.2.4 – Interdiction de toute cession partielle ou isolée**

Même en cas de cession à un successeur dans son commerce, toute cession partielle du présent bail,

sous quelque forme que ce soit, est interdite. Il en est de même pour toute cession isolée du présent bail, totale ou partielle.

#### **10.2.5 – Garantie**

Si, lors de son intervention à l'acte de cession ou par un acte postérieur, le BAILLEUR ne l'a pas libéré des engagements nés du bail, le PRENEUR cédant restera tenu solidairement avec les cessionnaires successifs, du paiement du loyer, de ses accessoires et de toutes autres indemnités, notamment celle d'occupation. Cette solidarité garantira également l'exécution de toutes les réparations à la charge du PRENEUR soit légalement, soit conventionnellement, et, plus généralement, l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail.

Le cédant s'engage à faire prendre par le cessionnaire, dans l'acte de cession, un engagement solidaire envers le BAILLEUR tant pour le paiement desdites sommes que pour l'exécution des clauses et conditions du bail cédé.

Tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail demeureront tenus envers le BAILLEUR, solidairement entre eux et avec le locataire, au paiement de ces sommes et à l'exécution de ces charges et conditions.

Les solidarités prévues ci-dessus sont limitées, tant pour le cédant que pour chacun des cessionnaires successifs, à la durée restant à courir du bail cédé et, en cas de prolongation tacite de celui-ci, à la durée de celle-ci. Cette garantie solidaire est toutefois limitée à 3 ans conformément à l'article L 145-6-2 du Code de Commerce.

Les solidarités ci-dessus resteront étrangères aux conséquences de tout avenant ou accord augmentant conventionnellement les engagements d'un cessionnaire.

#### **10.2.6 – Forme de l'acte de cession**

L'acte de cession devra être établi par acte authentique ou sous seing privé. Dans le mois de sa signature, un exemplaire (ou une copie exécutoire) de l'acte emportant cession du bail devra être remis au BAILLEUR sans frais pour lui.

#### **10.2.7– Sanction en cas de non-respect**

Toutes les clauses ci-dessus concernant la cession de bail sont de rigueur. Le non-respect de l'une d'entre elles entraînera l'application de la clause résolutoire prévue ci-après.

#### **10.3 – Prémption**

Conformément à l'article L 145-6-1 du Code de Commerce, un droit de prémption est accordé au PRENEUR en cas de vente des LOCAUX.

#### **ARTICLE 11. RESPONSABILITE - ASSURANCES**



### 11.1 Responsabilité du PRENEUR

Le PRENEUR sera seul responsable dans les circonstances suivantes :

- — incendie des locaux loués, dans les conditions déterminées par les articles 1733 et 1734 du Code civil ;
- — guerre, émeute, troubles, mouvements de foule ou grève causant des dégâts aux locaux ou empêchant ou diminuant leur possibilité d'utilisation ;
- — vol et tout acte délictueux commis dans les lieux loués, leur gardiennage et surveillance étant à la charge exclusive du PRENEUR ;
- — interruption, mauvais fonctionnement ou irrégularités des services et équipements desservant les lieux loués, qu'ils leur soient propres ou communs avec d'autres et qu'ils soient publics, parapublics ou privés ;
- — dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous ses équipements et installations, par suite de fuites, infiltrations, humidités ou autres circonstances, dus à des événements climatiques ou autres ;
- — accidents survenant dans les locaux loués ou causés par eux ;
- — expropriation pour cause d'utilité publique, sauf au PRENEUR à faire valoir ses droits auprès de l'autorité expropriante ;
- — travaux sur ou dans la voirie desservant les locaux loués, supprimant ou diminuant temporairement leurs conditions de jouissance, sauf au PRENEUR à demander un dédommagement à l'autorité les ayants prescrits ou à l'entreprise les effectuant.

Il sera également seul responsable :

- — des dégâts occasionnés à l'immeuble loué et des dommages apportés à des personnes s'y trouvant et aux voisins, qui seront dus à son fait, à celui de toute personne dont il doit répondre ou à tout objet sous sa garde ;
- — de toute pollution liée à son activité, qu'elle ait été autorisée ou non par le BAILLEUR ou par les administrations compétentes.

Dans toutes ces circonstances, le locataire n'aura de recours ni contre le bailleur ou le mandataire de celui-ci, ni contre leurs assureurs, sauf faute ou négligence causale imputable à l'un d'eux.

### 11.2 Responsabilité du BAILLEUR

La responsabilité du BAILLEUR sera engagée :

- — si, en violation des dispositions de l'article 1719, 3<sup>o</sup>, du Code civil, il n'assure pas au PRENEUR une jouissance paisible de l'immeuble loué pendant la durée du bail et de sa prolongation tacite ;
- — si l'immeuble loué et les éléments installés par lui, pour son compte ou avec son accord, présentent une dangerosité connue de lui ou qu'il ne pouvait ignorer lors de la conclusion ou au cours du bail sauf acceptation expresse et écrite du PRENEUR dûment informé ;
- — si le PRENEUR est troublé dans sa jouissance par suite d'un trouble de droit émanant d'un tiers et concernant l'immeuble loué, à charge pour lui de le dénoncer au PRENEUR conformément à l'article 1726 du Code civil ;

MD

EC

PT

- — si, d'une manière générale, il n'assume pas l'une quelconque de ses obligations de propriétaire-bailleur.

### **11.3 Assurances**

#### **11.3.1 Par le BAILLEUR**

Pendant le cours du bail et de sa prolongation éventuelle, le BAILLEUR devra assurer l'immeuble loué et toutes les installations et agencements installés par lui ou pour son compte et ceux lui advenant par accession. L'assurance devra couvrir l'incendie et tous les autres risques inhérents à sa qualité de propriétaire d'un immeuble donné à bail, en tenant compte de sa situation et de sa nature.

Il s'engage à communiquer sa police et ses avenants éventuels à première demande du PRENEUR ou de son agent d'assurances.

#### **11.3.2 Par le PRENEUR**

##### **11.3.2.1 Risques à couvrir**

Dès la prise d'effet du présent bail et pendant toute sa durée comme celle de sa prolongation tacite, le PRENEUR devra assurer l'immeuble loué et le maintenir assuré contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, le vol et tous autres risques lui incombant en vertu des règles sur le louage et des stipulations des présentes.

Cette assurance à souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable, devra également couvrir :

- — contre ces mêmes risques : tous les aménagements, installations et équipements apportés par lui à l'immeuble loué et les objets mobiliers, le matériel et marchandises le garnissant ;
- — ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce suite à un sinistre, ainsi que tous dommages immatériels ;
- — le recours des voisins ;
- — sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans l'immeuble loué et dont la responsabilité lui incomberait ;
- — les risques environnementaux liés à son activité.

L'assurance devra être souscrite pour une somme devant permettre de couvrir l'ensemble de ces divers risques. A première demande du BAILLEUR ou de son agent d'assurances, il devra communiquer sa police et ses avenants éventuels et justifier du paiement régulier des primes.

##### **11.3.2.2 Renonciation à recours**

*Handwritten signature*

*Handwritten initials*

*Handwritten initials*



La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurance à tous recours contre le BAILLEUR, toute personne mandatée par lui ou les assureurs de ces personnes, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables, sauf faute ou négligence de leur part.

#### 11.3.2.3 Activité entraînant le paiement d'une surprime

Si le PRENEUR exerce une activité entraînant, pour le BAILLEUR ou les voisins, des surprimes d'assurances, il sera tenu d'en rembourser le BAILLEUR et de garantir celui-ci de toutes réclamations des voisins.

#### 11.3.2.4 Information par le PRENEUR

Dès qu'il en aura connaissance, le PRENEUR devra déclarer à sa compagnie d'assurance et au BAILLEUR, tout sinistre ou dégradation se produisant dans l'immeuble loué. Il sera responsable des conséquences du défaut de déclaration en temps utile.

## ARTICLE 12. DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE LOUE

### 12.1 Destruction totale

Il y a destruction totale non seulement en cas de disparition entière du bien loué mais encore lorsque ce qui en subsiste ne permet plus d'assurer la destination prévue ci-dessus ou ultérieurement autorisée. Conformément à l'article 1722 du Code civil, si l'immeuble loué vient à être détruit en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, émeute, cas fortuit ou force majeure ou par tout autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, le bail, éventuellement prolongé tacitement, sera résilié de plein droit. Le BAILLEUR ne sera tenu ni d'indemniser le PRENEUR ni de reconstruire l'immeuble ni d'employer l'indemnité perçue de l'assurance. Le loyer et ses accessoires seront alors dus jusqu'au jour où la perte s'est consommée.

Constitue également une destruction totale, un événement mettant un obstacle absolu à l'utilisation de l'immeuble suivant la destination convenue, notamment à la suite d'un refus ou d'un retrait d'une autorisation nécessaire à l'exploitation de l'activité du PRENEUR ou d'une interdiction de celle-ci, émanant d'une personne publique, parapublique ou privée.

Si le PRENEUR vient à établir une faute du BAILLEUR, celui-ci devra réparer le préjudice occasionné par cette destruction en lui versant des dommages-intérêts. En cas de destruction de l'immeuble loué due à une faute du PRENEUR, le bail sera résolu. Le BAILLEUR pourra exiger des dommages-intérêts. Ni le BAILLEUR ni le PRENEUR ne pourront demander la reconstruction.

### 12.2 Destruction partielle

En cas de destruction partielle de l'immeuble loué, conformément à l'article 1722 du Code civil, le PRENEUR ne pourra que demander la résiliation du bail ou sa continuation avec une diminution du loyer. Seul le PRENEUR pourra exercer ce choix. Cependant, le BAILLEUR pourra imposer la résiliation si la conservation de la partie restante est dangereuse. S'il choisit la continuation du bail, le PRENEUR ne

BD

de

PT

pourra pas exiger du BAILLEUR la réfection de la partie détruite ni l'emploi de l'indemnité perçue de l'assurance.

### ARTICLE 13 - VISITE DES LOCAUX

#### 13.1 Par le BAILLEUR

Afin de permettre de constater leur état, le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant, son architecte, ses entrepreneurs pénétrer dans l'immeuble loué et le visiter une fois par an et chaque fois que cela paraîtra nécessaire ou utile. Sauf urgence, le BAILLEUR devra en prévenir le PRENEUR au moins 5 jours à l'avance.

#### 13.2 En cas de mise en vente ou de relocation

En cas de mise en vente ou de relocation de l'immeuble loué, le PRENEUR devra :

- — d'une part, laisser visiter les lieux de 9 heures à 19 heures, les jours ouvrables afin de permettre à un amateur éventuel une visite dans des conditions normales. Cet horaire pourra être modifié d'un commun accord dans le cas où il s'avérerait incompatible avec les contraintes de l'activité du PRENEUR. Le BAILLEUR devra prendre toute disposition utile pour le prévenir de la visite envisagée et accompagner lui-même toute personne intéressée ou la faire accompagner par son représentant ;
- — d'autre part, laisser apposer sur l'immeuble loué jusqu'à la vente ou la relocation, une affiche indiquant qu'ils sont à vendre ou à louer, ainsi que toute indication utile sur la personne chargée de la vente ou de relocation. Toutefois, en cas de relocation, une telle apposition ne sera possible qu'après envoi du congé destiné à mettre fin à la location.

### ARTICLE 14 - RESTITUTION DES LOCAUX

14.1 A son départ, en cours ou en fin de bail, 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 ce dernier dispose comme il est dit ci-après.

Tous travaux, agencements ou installations de caractère immobilier, que ceux-ci aient ou non été autorisés par le BAILLEUR, qu'il s'agisse de travaux de finition effectués avant ou lors de la prise de possession, ou de travaux de cloisonnement, d'aménagement, d'amélioration, de modifications ou de réparation, deviendront la propriété du BAILLEUR par voie d'accession au départ du PRENEUR des LOCAUX, sans indemnité d'aucune sorte.

Le BAILLEUR aura la faculté d'exiger du PRENEUR la remise des locaux en leur état physique d'origine aux frais exclusifs du PRENEUR, et notamment la dépose des cloisonnements.

A cet effet, trois mois au plus tard avant l'expiration du BAIL ou lors du départ effectif du PRENEUR, s'il est antérieur, il sera procédé contradictoirement à un constat de l'état des LOCAUX, état qui comportera

ND

EC

PT

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 ou de libération des LOCAUX si elle est différente, sous le contrôle du maître d'œuvre du BAILLEUR, dont il supportera les honoraires.

14.2 Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne réaliserait pas les réparations dans les délais ci-dessus, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du BAILLEUR, 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 seront réalisés par le BAILLEUR aux frais du PRENEUR, à la condition que préalablement au départ de celui-ci, un accord soit intervenu sur le descriptif, le devis et le délai de réalisation des travaux nécessaires.

14.3 Dans les deux cas visés ci-dessus à l'article 14.2, le PRENEUR sera redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité d'occupation égale au montant du dernier loyer et aux charges, calculés prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des LOCAUX nécessaire à la réalisation des réparations incombant au PRENEUR, postérieur à l'expiration du BAIL.

Il est rappelé que dans l'hypothèse où le PRENEUR ne délaisserait pas les LOCAUX à bonne date, il serait redevable envers le BAILLEUR de l'indemnité d'occupation fixée infra article 16.4.

#### **ARTICLE 15 - MODIFICATIONS - TOLERANCE - INDIVISIBILITE**

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

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la passivité du BAILLEUR, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le BAILLEUR restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification écrite.

#### **ARTICLE 16- CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS**

16.1 A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer et/ou accessoires à leur échéance exacte, ou de toute somme due au titre d'une révision de loyer ou d'un renouvellement du bail, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions et obligations du BAIL et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter visant la présente clause, le BAIL sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, même en cas de paiement ou d'exécution postérieur à l'expiration du délai ci-dessus. Compétence est attribuée au juge des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du PRENEUR.

16.2 En cas de résiliation du BAIL ou d'expulsion du PRENEUR, 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.

*EC*

*PT*

*XAD*

16.3 Tous honoraires et frais de procédure, sommation, poursuites, mesures conservatoires ou d'exécution, ainsi que tous frais de levée d'états d'inscriptions et de notifications qui pourraient être nécessaires seront à la charge du PRENEUR.

16.4 L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR en cas de non délaissement des LOCAUX après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du BAIL, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %, outre tous accessoires du loyer.

#### **ARTICLE 17 - FIXATION DU LOYER DU BAIL RENOUVELE**

Après offre de renouvellement par le BAILLEUR ou demande de renouvellement par le PRENEUR, à défaut d'accord amiable sur le montant du loyer, celui-ci sera fixé à la valeur locative conformément aux dispositions des articles L. 145-33 du Code de commerce, complétées par les articles R. 145-3 à R. 145-11 du Code de commerce.

Il sera plafonné ou déplafonné dans les conditions prévues à l'article L. 145-34 du même Code.

En cas de fixation judiciaire du loyer, le BAILLEUR pourra refuser le renouvellement et le PRENEUR y renoncer et se prévaloir des dispositions du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article L. 145-57 de ce Code. Le bail de renouvellement sera alors établi dans les conditions prévues à cet alinéa.

Les clauses et conditions (autres que le loyer) de l'acte constatant le renouvellement du bail, qu'il soit offert ou demandé, seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties.

Celles-ci pourront supprimer ou modifier les clauses qui seraient devenues illicites, à la suite d'un changement législatif ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation.

Le bail de renouvellement devra être établi par le conseil du BAILLEUR, aux frais du PRENEUR.

#### **ARTICLE 18- ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

Il est annexé aux présentes (annexe 1) l'état des risques naturels et technologiques prévu par les articles L.125-5 et R.125-26 du code de l'environnement, dont le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance.

#### **ARTICLE 19- DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Il est annexé aux présentes (annexe 2) un diagnostic de performance énergétique (DPE), par application des articles L 134-3 du code de la construction et de l'habitation, et de l'article 3-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, dont le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance.

#### **ARTICLE 20- FRAIS- ENREGISTREMENT**

##### **20.1 Frais**

*Signature*

*PT*

*Signature*

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite (notamment l'avenant de révision triennale) ou la conséquence seront à la charge du PRENEUR.

Les frais de tout état des lieux dressé à raison de la conclusion du présent bail et lors ou après restitution de l'immeuble loué, seront partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR, que cet état soit dressé contradictoirement entre les PARTIES ou par acte d'huissier.

## 20.2 Enregistrement

Il pourra être procédé à l'enregistrement du BAIL à la demande du PRENEUR et aux frais exclusifs de celui-ci.



## ARTICLE 21 - ELECTION DE DOMICILE- NOTIFICATION

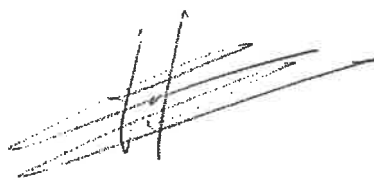
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le BAILLEUR fait élection de domicile au 9 avenue du Clos de la Vigne – 73330 – Ozoir la Ferriere (courrier à adresser à Mme CASTILLO), le PRENEUR fait élection de domicile à l'adresse de son siège social. Chacun d'eux s'oblige à informer l'autre de toute modification d'adresse intervenant au cours du bail par rapport à celle indiquée en tête des présentes.

Pour être valable, toute notification devant être effectuée en vertu du BAIL, devra être faite, sauf accord contraire et écrit des PARTIES, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par acte d'Huissier lorsque les lois et règlement le prévoient.

FAIT à Paris, le *13 mars 2015*

En trois exemplaires originaux, dont un remis à chacune des parties.

LE PRENEUR  
  
le président  


LE BAILLEUR  


## LISTE DES ANNEXES


- Annexe 1: Etat des risques naturels et technologiques
- Annexe 2: Diagnostic de performance énergétique
- Annexe 3 : inventaire catégories de charges



N° 97

Loyer	1726
Majoration	
Charges	70
Eau	
Éclairage	
Chauffage	
Taxes locatives	
Ordures ménagères	
Ascenseur	
Prestations	
Total	1856

Reçu de M. M. SARL Eurasia Invest  
 la Somme de Mille huit cent cinquante six €  
 au titre du paiement de l'impôt et des charges de logement/local sis 83 Blvd  
 de la Vilette 75010 Paris  
 pour la période de l'année 1/3/23 au 31/3/23.

A Jouis la Ferrière  
 le 1-03-2023  
 Signature: 

Propriétaire 

### QUITTANCE DE LOYER

N° 98

Loyer	1726
Majoration	
Charges	70
Eau	
Éclairage	
Chauffage	
Taxes locatives	
Ordures ménagères	
Ascenseur	
Prestations	
Total	1856

Reçu de M. M. SARL Eurasia Invest  
 la Somme de Mille huit cent cinquante six €  
 au titre du paiement de l'impôt et des charges de logement/local sis 83 Blvd  
 de la Vilette 75010 Paris  
 pour la période de l'année 1/4/23 au 31/4/2023

A Jouis la Ferrière  
 le 1-04-2023  
 Signature: 