

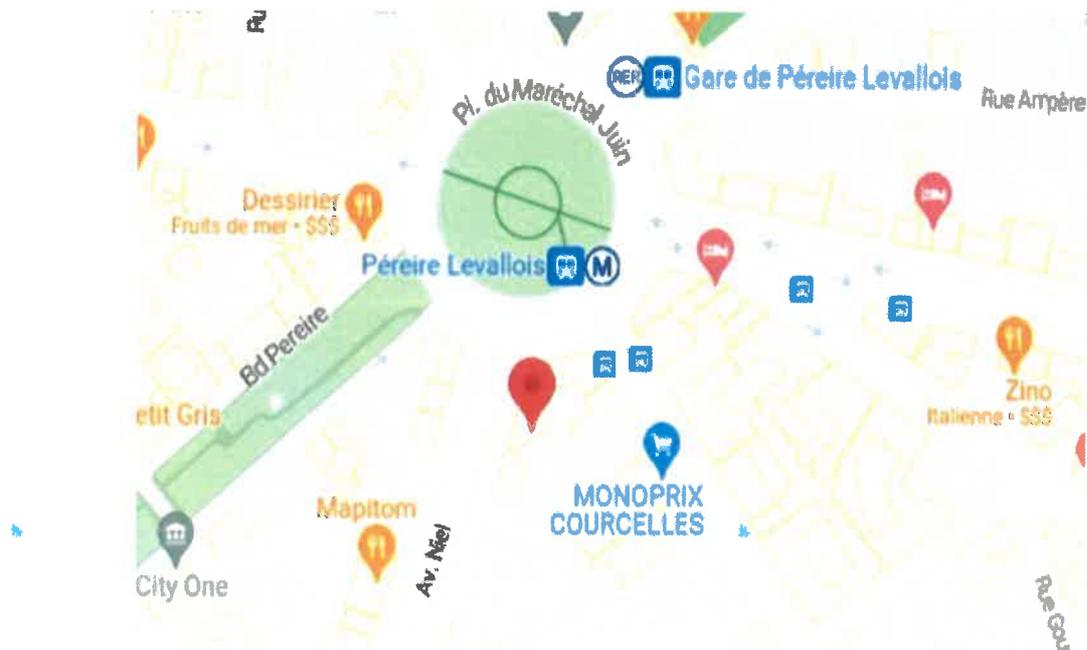
CAHIER DES CHARGES
CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 04/04/2023, le Tribunal de Commerce de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la **SARL C B S T - 98 avenue Niel - 75017 PARIS - Restauration de type rapide et vente de produits alimentaires.**

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 C B S T
Sis 98 avenue Niel - 75017 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 : Vente de type alimentaire à emporter et sur place

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 98 avenue Niel - 75017 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

■ **Description du lieu d'exploitation :** Un local commercial dépendant de l'immeuble sis à : 98 avenue Niel - 75017 PARIS d'une surface de 85 mètres carrés environ.

Au rez-de-chaussée un local comprenant :

- Une grande pièce principale ;
- Deux petites pièces se situant derrière la pièce principale ;
- Sous-sol avec accès par escalier intérieur.

■ **Destination :** vente de type alimentaire à emporter et sur place (pâtes, noodles, riz et salades). Aucune cuisine, cuisson etc ne pourront être réalisées dans les lieux ni aucune ventilation ou extraction extérieure, **l'activité autorisée étant entendue restrictivement.**

NB : Le bail prévoit une exception si cette aspiration et cette cuisson sont réalisées par le module d'aspiration des buées de type BLANCO COOK BC ES 3 ou tout type d'appareil similaire qui ne nécessite aucune extraction extérieure ni aucune ventilation extérieure.

La société CBST avait bien acquis ce type de matériel qui avait été installé en sous-sol ce qui n'est nullement sa vocation. L'installation non conforme devra être retirée.

Est né un contentieux avec le syndicat des copropriétaires en raison de nuisances olfactives occasionnées par l'exploitation de la société CBST. Par ordonnance de référé du 13/03/2022, il a été constaté l'existence de nuisances nécessitant la réalisation de travaux dans la cave pour permettre la ventilation.

Pour résumer :

- Par principe la cuisine et la cuisine sont interdites car les locaux ne comprennent pas de conduit d'extraction et d'extracteur ;
- Par dérogation l'usage d'un module d'aspiration des buées de type BLANCO COOK BC ES 3 est possible mais sans occasionner de nuisance ;
- La cave ne peut servir à usage de cuisine, toute installation devra être retirée.

■ **Durée :** Bail consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1^{er} janvier 2020 pour se terminer le 31 décembre 2028.

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

■ **Loyer annuel :** Le bail est consenti moyennant un loyer variable, déterminé année par année, correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le Preneur pendant la période considérée. Le pourcentage est de 8% du chiffre d'affaires HT, défini à l'article 4.1.3, réalisé par le Preneur, supérieur à 800 000 €.

Le loyer variable défini ci-dessus ne pourra, en tout état de cause, être inférieur à un montant minimum garanti, correspondant à la valeur locative telle qu'évaluée par les Parties à la date d'entrée en jouissance.

Le montant annuel du loyer hors taxes, hors charges et hors fiscalité minimum garanti est fixé à 38 026.72 €.

Voir article 5 LOYER pour définition du Chiffre d'Affaires, contrôle du chiffre d'affaires, sanction, modalités de paiement ...

■ **Révision** : Indexation du loyer minimum garanti sur l'indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE.

■ **Charges** : Le preneur versera une provision trimestrielle en même temps que le loyer, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année. Le montant de cette provision sera basé sur les dépenses TTC de l'année précédente et les dépenses prévisionnelles TTC de l'année considérée.

■ **Dépôt de garantie** : Sous toutes réserves : 9 506.70 € correspondant à 3 mois de loyer minimum garanti HT.

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.

Clause de solidarité inversée : Aucune déclaration de créance du bailleur n'a été déclarée à ce jour.

2. Éléments corporels :

Les matériels et agencements garnissant les locaux, selon inventaire du Commissaire de Justice selon 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 :

L'entreprise employait 2 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 ceux-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. »

⚠ 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, 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 ».

**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) 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 C B S T* ».
- acheminée par voie postale sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure devant être fermée et porter la mention « *Soumission sous pli cacheté ; liquidation de C B S T* »

L'offre devra être réceptionnée en l'Etude de Maître ASPERTI Huissier de justice sis au Tribunal de Commerce de Paris, 1 Quai de la Corse 75004 Paris, **avant le 05/06/2023 à 17 heures**

Toute offre déposée ou réceptionnée après ce délai sera irrecevable.

2) Audience d'ouverture des plis cachetés

L'ouverture des plis qui auront été déposés aura lieu le **06/06/2023 à 14 heures**, au Tribunal de Commerce de Paris, 1 quai de Corse 75004 PARIS (se renseigner auprès des appariteurs du bureau de la présidence au 1^{er} étage pour connaître la salle de l'audience), en présence du juge-commissaire et de l'huissier désigné qui en dressera un procès-verbal.

Lors de cette audience, le juge-commissaire pourra entendre les candidats acquéreurs dont la présence physique est souhaitée, le dirigeant ainsi que le Bailleur.

L'ordonnance sera ensuite rendue par le juge-commissaire, qui retiendra ou non l'une des offres présentées, dans l'intérêt de la procédure. Des précisions complémentaires pourront être demandées aux candidats en cours d'audience.

Le juge-commissaire n'est pas tenu d'accepter les offres présentées et pourra faire arrêter de nouvelles modalités de cession.

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.

Dans le cas d'une deuxième réouverture de pli, les offres ne pourront être inférieures à celles déposées lors de la première audience.

3) L'entrée en jouissance

L'entrée en jouissance interviendra au jour de la signature de l'ordonnance de 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 15/05/2023

Xavier BROUARD

Annexes :

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

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 SARL C B S T, 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 :

IMMEUBLE
98 AVENUE NIEL
75017 PARIS

BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX COMMERCIAUX

ENTRE

(EN QUALITE DE BAILLEUR)

ET

CBST

(EN QUALITE DE PRENEUR)

1^{ER} JANVIER 2020

CA

BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX COMMERCIAUX

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

société civile de placement immobilier à capital variable dont le siège social est sis _____, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro _____

Représentée par son gérant, la société _____, société anonyme, dont le siège social est sis _____, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro _____

Elle-même représentée par Monsieur _____, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bailleur** »,
D'UNE PART,

ET

La société **CBST**, société à responsabilité limitée au capital de 10.000 € dont le siège social est sis 98 avenue Niel, 75017 Paris, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 265 940,

Représentée par Monsieur Tom DANIAC, agissant en qualité de Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « **Preneur** »,
D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après dénommés individuellement une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** ».

TABLE DES MATIERES

1	RESILIATION AMIABLE ET ANTICIPEE DU BAIL INITIAL.....	4
2.	BAIL - DESIGNATION - ETAT DES LIEUX	4
3.	DESTINATION - GARNISSEMENT - EXPLOITATION	6
4.	DUREE.....	6
5.	LOYER	7
6.	DEPOT DE GARANTIE	10
7.	CHARGES ET DEPENSES	11
8.	PAIEMENTS	15
9.	R.I.E.....	16
10.	CONDITIONS LOCATIVES.....	16
11.	CESSION - SOUS-LOCATION - LOCATION GERANCE.....	20
12.	ENTRETIEN - TRAVAUX - REPARATIONS.....	21
13.	ASSURANCES	27
14.	RESTITUTION DES LOCAUX LOUES - ACCESSION EN FIN DE BAIL.....	29
15.	STIPULATIONS GENERALES	30
16.	TOLERANCES - RENONCIATIONS - INDIVISIBILITE.....	32
17.	CLAUSE RESOLUTOIRE	32
18.	ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS	33
19.	DOSSIER TECHNIQUE D'AMIANTE.....	33
20.	DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE.....	33
21.	PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	33
22.	SUBROGATION.....	34
23.	DIVISIBILITE	34
24.	RENONCIATION DU PRENEUR AU BENEFICE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1195 DU CODE CIVIL.....	34
25.	ELECTION DE DOMICILE.....	34
26.	ATTRIBUTION DE JURIDICTION.....	35
27.	FRAIS.....	35

EXPOSE PREALABLE

Le Bailleur est propriétaire d'un local commercial, à usage principal de commerces, situé 98 avenue Niel – 75017 PARIS (ci-après l'« **Immeuble** »).

Le Preneur a fait part au Bailleur de son souhait de prendre à bail des locaux commerciaux situés dans l'Immeuble et le Bailleur a accepté l'offre du Preneur.

Par acte sous seing privé en date du 18/09/2009, le Bailleur a donné à bail au Preneur les locaux, objets du présent bail, pour une durée expirant au 20/09/2018 ci-après le « **Bail Initial** »).

Les Parties se sont alors rapprochées afin de conclure le présent bail commercial (ci-après le « **Bail** ») qui annule et remplace, s'il en existe, tout autre accord écrit ou oral antérieur à ce jour entre les Parties et qui aurait pour objet les mêmes locaux.

Les Parties reconnaissent avoir négocié de bonne foi les différentes stipulations du Bail, chacune ayant eu la possibilité de se faire assister par ses propres conseils et d'apprécier ainsi la portée de ses engagements préalablement à sa signature.

Les Parties déclarent, en conséquence, que le Bail, lequel correspond à un accord global à la satisfaction de chacune des Parties, est un contrat de gré à gré au sens des dispositions de l'article 1110 du Code civil.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

1 RESILIATION AMIABLE ET ANTICIPEE DU BAIL INITIAL

Les Parties conviennent d'un commun accord de résilier le Bail Initial amiablement et par anticipation à la date de prise d'effet du présent Bail telle que prévue ci-après, sans indemnité de part et d'autre.

A cet effet, le Bailleur déclare avoir notifié la présente résiliation du Bail Initial, à ses frais et au moins un mois avant la date de prise d'effet du présent Bail, aux éventuels créanciers inscrits, conformément aux dispositions de l'article L. 143-2, alinéa 2 du Code de Commerce.

En tant que de besoin, il est précisé que la présente résiliation du Bail Initial sera considérée comme nulle et non avenue et donc comme n'ayant jamais existé dans l'hypothèse où le présent Bail ne prenait pas effet, pour quelque raison que ce soit.

2. BAIL - DESIGNATION - ETAT DES LIEUX

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux commerciaux ci-après désignés (ci-après les « **Locaux Loués** ») conformément aux articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, D.145-12 à D.145-19, R.145-20 à R.145-33 du Code de commerce, à l'article 33 du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 non codifié, ainsi qu'aux stipulations énoncées par le Bail.

2.1 Désignation

Un local commercial dépendant de l'immeuble sis à : 98 Avenue Niel – 75017 PARIS d'une surface de 85 m² environ, représentant le lot n° 2 et les 775/0000 millièmes des charges communes générales conformément au règlement de copropriété.

Au rez de chaussée un local comprenant :

- Une grande pièce principale
- Deux petites pièces se situant derrière la pièce principale
- Sous-sol avec accès par escalier intérieur.

tels qu'identifiés sur les plans figurant en annexe (**Annexe 1.1**)

tels que les Locaux Loués s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune restriction ni réserve, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les occuper déjà et les trouver conformes à l'usage auquel il les destine, étant précisé que toute erreur dans la désignation et la composition des Locaux Loués ne pourra entraîner ni réclamation ni recours du Preneur.

Les surfaces ci-dessus indiquées sont des surfaces locatives.

D'un commun accord entre les Parties, toute différence entre, d'une part, les surfaces mentionnées ci-dessus et/ou résultant des plans annexés et, d'autre part, les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une quelconque modification du loyer, les Parties se référant à la consistance des Locaux Loués tels qu'ils existent.

Il est ici précisé que les Locaux Loués forment un tout indivisible dans la commune intention des Parties.

2.2 Régime juridique

Le Preneur déclare que l'activité qu'il entend exercer dans les Locaux Loués est de nature commerciale.

En conséquence, le Bail est régi par les articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce et R. 145-1 et suivants du Code de commerce, modifiés par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et le Décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, pour autant que le Preneur remplisse les conditions pour bénéficier du statut des baux commerciaux, le Bail ne valant pas soumission volontaire à ses dispositions. Le Bail est par ailleurs régi par les dispositions des articles 1713 et suivants du Code civil, non contraires aux présentes.

2.3 Prise de possession des Locaux Loués - Etat des lieux

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

En conséquence, le Preneur prendra possession des Locaux Loués dans l'état où ils se trouveront au jour de la prise d'effet du Bail sans pouvoir exiger du Bailleur aucuns travaux supplémentaires, aucune modification, adjonction ou transformation quelconque.

Un état des lieux sera dressé par huissier, à frais partagés et un exemplaire original du procès-verbal sera conservé par chacune des Parties.

M. T. N.

3. DESTINATION - GARNISSEMENT - EXPLOITATION

3.1 Destination

Le Preneur devra utiliser les Locaux Loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil paisiblement et à usage exclusif de commerce, à l'exclusion de toute autre utilisation pour exercer une activité de : **vente de type alimentaire à emporter et sur place (pâtes, noodles, riz et salades), il est rappelé au preneur qu'aucune cuisine, cuisson, etc... ne pourront être réalisées dans les lieux ni aucune ventilation ou extraction extérieure** - l'activité autorisée étant entendue restrictivement.

Exception faite si cette aspiration et cette cuisson sont réalisées par le module d'aspiration des buées de type BLANCO COOK BC ES 3 ou tout type d'appareil similaire qui ne nécessite aucune extraction extérieure ni aucune ventilation extérieure. Le descriptif du module d'aspiration des buées BLANCO COOK BC ES 3 est annexé au présent bail.

D'une façon générale, le Preneur ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'usage, la destination ou la nature des Locaux Loués, le Preneur ne pouvant sous aucun prétexte modifier, même momentanément, cet usage et/ou destination, ni changer la nature de l'activité exploitée dans les Locaux Loués ou adjoindre à cette activité des activités connexes ou complémentaires hormis dans le respect des articles L.145-47 et suivants du Code de commerce.

Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives, et s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les Locaux Loués une activité soumise à autorisation quelconque sans avoir au préalable obtenu une telle autorisation.

Par ailleurs, le Bailleur se réserve le droit de louer d'autres locaux dans l'Immeuble à qui que ce soit et même pour des activités concurrentes à celles du Preneur, lequel ne pourra réclamer aucune exclusivité.

3.2 Garnissement et exploitation

Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du Bail, les Locaux Loués de meubles, objets mobiliers et matériels en quantité et de valeurs suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et charges et de l'exécution des présentes.

Le Preneur devra tenir les Locaux Loués constamment en activité les jours ouvrables sauf, éventuellement, au cours des périodes de vacances.

4. DUREE

4.1 Durée

Le Bail est consenti pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 1^{er} janvier 2020 pour se terminer le 31 décembre 2028.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-9 du Code de commerce, le Bail cessera par la délivrance d'un congé, lequel devra être notifié par acte extrajudiciaire avec un préavis de six (6) mois, le Preneur disposant de la faculté de donner congé pour l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais de l'article L. 145-4 du Code de commerce. Le Preneur reconnaît que le présent rappel des forme et délai 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 le respecterait pas.

Les renouvellements éventuels du Bail auront lieu sous les mêmes charges, clauses et conditions.

5. LOYER

5.1 Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer variable, qui ne pourra toutefois pas être inférieur à un montant minimum garanti, dans les conditions ci-après définies.

Le principe de ce loyer binaire est une condition essentielle et déterminante du Bail et de ses renouvellements et prorogations.

5.1.1. Loyer variable

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer variable, déterminé année par année, correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le Preneur pendant la période considérée.

Le pourcentage convenu est de 8 % du chiffre d'affaires IIT, défini infra à l'Article 4.1.3, réalisé par le Preneur, supérieur à 800.000 €.

5.1.2. Loyer minimum garanti

Le loyer variable défini ci-dessus ne pourra, en tout état de cause, être inférieur à un montant minimum garanti, correspondant à la valeur locative telle qu'évaluée par les Parties, à la date d'entrée en jouissance.

Le montant annuel du loyer hors taxes, hors charges et hors fiscalité minimum garanti est fixé, à 38.026,72 € (trente huit mille zéro vingt six euros soixante douze centimes).

5.1.3. Définition du chiffre d'affaires

Il faut entendre par chiffre d'affaires :

- le montant total des ventes hors taxes au comptant ou à crédit, escomptes déduits, réalisées par le Preneur dans ses relations avec les tiers et dans le cadre de toutes ses activités professionnelles ou avec son autorisation, dans, sur ou à partir d'une partie quelconque des Locaux Loués ou de la Galerie, y compris les ventes à l'exportation et en ligne et la livraison, au cours de l'année civile en question,

- le montant total des ventes ou services facturés à des tiers, hors taxes, résultant des commandes passées en quelque qualité que ce soit et par quelque moyen que ce soit, notamment par lettres, télégrammes, téléphone, télécopies, e-mails et tous moyens électroniques ou démarches, données ou reçues dans ou à partir des Locaux Loués, quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile, y compris les rétrocessions effectuées par le Preneur (ex : refacturation de marchandises à des sociétés du groupe du Preneur...) au cours de l'année civile en question,

- le montant total des ventes à crédit hors taxes, à compter du moment où le crédit aura été accordé, au cours de l'année civile en question,

et ce, quelque soit le sort de l'encaissement.

En cas de cession du Bail, le chiffre d'affaires pris en considération pour le calcul du loyer sera celui qui aura été réalisé par le cédant au cours de l'année civile précédant celle pendant laquelle sera intervenue la cession, et ce, jusqu'à ce que le cessionnaire ait réalisé une année civile complète d'exploitation.

De convention expresse entre les Parties, le chiffre d'affaires du Preneur s'entend comme incluant le chiffre d'affaires qui, dans le cadre d'une éventuelle mise en location-gérance, serait réalisé dans les Locaux Loués par le locataire gérant du Preneur.

En cas de sous-location autorisée ou d'occupation d'une partie des Locaux Loués par un tiers, à quelque titre que ce soit, le chiffre d'affaires réalisé par le tiers s'ajoutera au chiffre d'affaire réalisé par le Preneur.

5.1.4. Contrôle du chiffre d'affaires

Afin de permettre le contrôle de son chiffre d'affaires tel que défini ci-dessus, le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur les renseignements suivants :

- Au plus tard dans les quinze (15) jours calendaires de la fin de chaque semestre civil écoulé, un état du chiffre d'affaires toutes taxes comprises réalisé au cours du semestre échu par le Preneur et/ou son locataire gérant éventuel.

Ces états devront être établis de manière nette et précise, pour que le Bailleur puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails.

- Dans un délai maximal de six (6) mois suivant la fin de l'année civile, une déclaration du chiffre d'affaires toutes taxes comprises réalisé par le Preneur et/ou son locataire gérant éventuel au cours de l'année écoulée, certifiée par un Expert-comptable indépendant ou un Commissaire aux Comptes, ainsi qu'une copie certifiée dans les mêmes conditions, de la déclaration adressée par le Preneur aux Services de l'Administration Fiscale.

- Le Preneur tiendra ou fera tenir à la disposition du Bailleur ou de tout organisme comptable de son choix, pendant trois (3) années à partir de la fin de chaque exercice, les livres et documents comptables (journaux, grands livres, balances, comptes annuels, livres de caisse, bandes de caisse ou tout document détaillant les ventes par article ou tout autre document qui leur serait substitué), établissant le chiffre d'affaires toutes taxes comprises réalisé par lui et, le cas échéant, par son locataire gérant ou le cédant de son fonds de commerce.

En cas de sous-location ou d'occupation d'une partie des Locaux Loués par un tiers, à quelque titre que ce soit, le Preneur prendra toutes dispositions, sous sa responsabilité, pour que les éléments comptables du tiers soient mis à la disposition du Bailleur, selon les mêmes modalités que pour le Preneur.

Pour le cas où le Preneur, malgré l'engagement pris ci-dessus, n'aurait pas produit les éléments de son chiffre d'affaires dans le délai indiqué, la période de trois (3) années courra à compter de la remise complète desdits éléments au Bailleur ou à son mandataire.

Il est précisé que le contrôle réalisé par le Bailleur sur le chiffre d'affaires du Preneur n'a pas pour but pour ce dernier de s'immiscer dans la gestion du Preneur, mais de lui permettre seulement de vérifier, pour la bonne application du loyer variable, la véracité du chiffre d'affaires déclarée par rapport à celui effectivement réalisé.

5.1.5. Sanctions

Sans préjudice des droits et actions du Bailleur, notamment aux fins de mise en œuvre de la clause résolutoire, le défaut par le Preneur de respecter les obligations qui précèdent, entraînera de plein droit, passé le délai d'une semaine après une mise en demeure notifiée par simple lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse.

Dans l'hypothèse où le contrôle du chiffre d'affaires du Preneur, réalisé à l'initiative du Bailleur, révélait un écart entre le chiffre d'affaires déclaré et le chiffre d'affaires réel, ou si le Bailleur était mis dans l'impossibilité d'effectuer pleinement son contrôle, la résiliation du Bail serait encourue, si bon semble au Bailleur.

Indépendamment de la partie du loyer afférente au chiffre d'affaires non déclaré, le Preneur sera redevable envers le Bailleur, d'une indemnité égale au double du chiffre d'affaires dissimulé à titre de pénalité forfaitaire, sans préjudice de tous autres droits et actions du Bailleur.

5.1.6. Renouvellements éventuels

Lors des renouvellements successifs, le loyer minimum garanti sera fixé comme il est dit infra à l'Article 22.

5.2 Exigibilité - Modalités de paiement

Le loyer, outre les charges, taxes et prestations détaillées ci-après, sera payable par virement bancaire, trimestriellement et d'avance, au plus tard les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

Si le Bail devait commencer à une date autre que le premier jour du trimestre, le loyer correspondant à la fraction restant à courir du trimestre en cours sera calculé proportionnellement et payable le jour de la prise d'effet du Bail mentionnée à l'Article 4 ci-dessus.

Les premiers termes de loyer seront provisoirement calculés sur la base du loyer minimum garanti.

Le premier ajustement du loyer en fonction du chiffre d'affaires se fera sur la base du chiffre d'affaires réalisé par le Preneur entre la date de prise d'effet du Bail et le 31 décembre de l'année considérée.

Par la suite, l'ajustement du loyer se fera avant le 30 juin des années successives en fonction du chiffre d'affaires du Preneur, réalisé au cours de l'année écoulée.

Le loyer de l'année en cours sera appelé sur la base du loyer variable ainsi déterminé ou du loyer minimum garanti s'il est supérieur.

Dans l'hypothèse où le Preneur aurait versé au cours d'une année des loyers supérieurs à ceux résultant de son chiffre d'affaires, la différence lui serait remboursée par le Bailleur dès la détermination de ce loyer, c'est-à-dire avant le 30 juin, sans que le loyer effectif puisse être inférieur au loyer minimum garanti.

Au départ du Preneur, pour quelque cause que ce soit, le complément éventuel de loyer sera immédiatement dû en fonction du chiffre d'affaires réalisé par le Preneur avant ce départ.

Si le complément ne pouvait être déterminé du fait du Preneur, une somme égale au quart du loyer minimum garanti serait retenue sur le dépôt de garantie, et ce jusqu'à la détermination dudit complément, le tout sauf remise par le Preneur d'un engagement autonome de payer à première demande émanant d'un établissement bancaire notoirement solvable établi en France.

5.3 Indexation

Les Parties conviennent d'indexer le loyer minimum garanti sur l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

Les Parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du Bail et l'activité du Bailleur.

Le loyer minimum garanti stipulé à l'Article 5.1.1 ci-dessus sera ainsi indexé annuellement en fonction de la variation de l'ILC, et ce, à la date d'anniversaire de la prise d'effet du Bail.

Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du Bail et l'indice de révision sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante. Pour les indexations subséquentes, l'indice de base sera le précédent indice de révision et l'indice de révision, celui du même trimestre de l'année suivante.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, la révision s'appliquera automatiquement de plein droit, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer minimum garanti se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice ; le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuant en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles. A défaut d'accord amiable, cet indice serait déterminé par un expert désigné par les Parties. Faute d'accord par les Parties sur l'identité de cet expert, celui-ci sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble à la requête de la partie la plus diligente. Les frais et honoraires de la procédure et ceux de l'expert seront supportés pour moitié par les deux Parties. Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des Parties et nullement les pouvoirs d'un arbitre et sa décision sera définitive et sans recours.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

6. DEPOT DE GARANTIE

5.1. Dépôt de garantie

Le Preneur a versé dès avant ce jour la somme de 9.506,70 € (neuf mille cinq cent six euros soixante dix centimes), correspondant à trois (3) mois de loyer minimum garanti IIT, en garantie du paiement de toutes les sommes dont le Preneur pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit en vertu du Bail.

En aucun cas, ce dépôt de garantie ne sera productif d'intérêts au profit du Preneur, le montant du dépôt de garantie ayant été fixé en tenant compte de cette stipulation.

A chaque ajustement de loyer minimum garanti, ce dépôt de garantie sera majoré, de façon à toujours correspondre à trois (3) mois de loyer minimum garanti IIT.

En cas de transmission de la propriété des Locaux Loués par le Bailleur, notamment en cas de vente ou d'apport à une nouvelle personne morale qui pourrait lui succéder par voie de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif ou autre, le Preneur accepte d'ores et déjà que le dépôt de garantie soit transmis par le Bailleur au nouveau propriétaire des Locaux Loués lors de cette transmission, le Preneur faisant son affaire personnelle de toute restitution et/ou réclamation concernant ledit dépôt de garantie contre le nouveau propriétaire, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

Le solde éventuel dudit dépôt sera restitué après le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du Bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état des Locaux Loués et paiement de toutes sommes dont il pourrait demeurer redevable envers le Bailleur, ou dont ce dernier serait responsable à quelque titre que ce soit.

En cas d'appréhension de tout ou partie du dépôt de garantie par le Bailleur en vertu des présentes, le Preneur s'oblige à reconstituer ce dépôt, au plus tard dans le délai de dix (10) jours ouvrés, et ce afin que le Bailleur dispose constamment d'un montant correspondant à trois (3) mois de loyer minimum garanti HT, sous peine de l'application de la clause résolutoire stipulée à l'Article 177 ci-dessous, de telle sorte que la garantie ainsi offerte se trouve renouvelée et que le Bail ne puisse être poursuivi sans garantie.

En cas de cession du Bail, le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur jusqu'à la remise par le cessionnaire d'une somme correspondant à trois (3) mois du loyer minimum garanti HT alors exigible, sans toutefois que ceci ne libère le Preneur de sa garantie solidaire envers le Bailleur.

7. CHARGES ET DEPENSES

7.1 Définition des charges et dépenses afférentes aux Locaux Loués

Le Preneur supportera directement la totalité des charges afférentes aux Locaux Loués, sans aucune exception ni réserve, dans le respect néanmoins de la réglementation applicable et notamment de l'article R.145-35 du Code de commerce.

En particulier,

- Le Preneur devra payer ses impôts personnels et mobiliers et tout nouvel impôt ou taxe à sa charge, et supporter leurs augmentations de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et en justifier le paiement sur réquisition ;
- 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 ainsi que la location desdits compteurs.

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 Loués selon les modalités ci-après définies pour le remboursement des charges de l'Immeuble.

Le Preneur devra à ce titre, à la date de remise des clés, justifier au Bailleur qu'il a accompli toutes les démarches nécessaires pour avvertir l'administration fiscale de son déménagement de l'Immeuble et qu'il a réglé tous ses impôts personnels et mobiliers et autre impôt ou taxe à sa charge de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

7.2 Définition des charges et dépenses de l'Immeuble

Le Bail étant considéré comme net de toutes charges pour le Bailleur – dans le respect cependant de l'article R.145-35 du Code de commerce, le Preneur remboursera au Bailleur les charges et dépenses de toute nature incombant au Bailleur et afférentes à l'Immeuble (y compris celles afférentes aux parties communes), au prorata de la surface exploitée des Locaux Loués par rapport à la surface totale de l'Immeuble ou, selon le tantième de copropriété le cas échéant, à savoir :

- toutes charges de toute association et/ou groupement créé pour gérer et entretenir les biens et droits immobiliers à usage commun de l'Immeuble (en ce compris les charges de copropriété, les primes d'assurances souscrites par la copropriété ou l'AFUI./ASI.) et tous les honoraires des mandataires désignés (président AFUI. ou ASI., syndic de copropriété) ;
- les honoraires, frais de nettoyage, d'entretien et de maintenance, en ce compris les VRD ;
- les frais de réparation et de renouvellement du petit matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation ;
- les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou de petit mobilier, ainsi que les frais d'entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs ;
- les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation et/ou de remplacement des appareils de lavage, de l'ensemble des installations techniques de climatisation, chauffage, renouvellement d'air, d'électricité (y compris de secours ou sécurisée), contrôle d'accès, gestion technique centralisée, etc. et plus généralement de tous équipements ;
- les frais d'élimination et de tri des déchets communs ;
- les frais d'audit, de suivi et de mise en place d'instruments de mesure destinés au mesurage et à l'évaluation des performances environnementales de l'Immeuble ;
- tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité (en ce compris notamment la climatisation ou les ascenseurs) avec toute réglementation et/ou législation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future, notamment en matière de sécurité, d'hygiène, de conditions de travail, performance énergétique et d'environnement, notamment ceux prescrits par les administrations compétentes, sous réserve que ces travaux ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil tels qu'ils sont définis à l'Article 11.1 ci-après ;
- les dépenses, y compris charges sociales et charges annexes, du personnel, et notamment au gardiennage, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance des installations ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces différents titres,
- toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux ;
- les charges d'accueil, de courrier, de téléphone, de décoration et de gestion pour les parties communes ;
- les frais de consommation d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation des parties communes, et plus généralement toute consommation de fluides, quels qu'ils soient, tous les frais liés à la maintenance et aux consommations des appareils de production d'énergie, ainsi que toutes dépenses concourant à la gestion environnementale et aux économies d'énergie ;

- les frais liés à tout équipement nouveau installé pour améliorer le fonctionnement de l'Immeuble et/ou le confort des utilisateurs ;
- les coûts attachés à la conception, à l'obtention, à la mise en œuvre et au suivi des certifications environnementales ;
- les dépenses effectuées au titre de réparations urgentes ou au titre des interventions devenues nécessaires par l'état et/ou la situation de l'Immeuble, et/ou par l'évolution des techniques et des outils de gestion et le maintien de l'Immeuble au niveau de qualité qui était le sien lors de la prise d'effet du Bail, dans le respect de l'article R.145-35 du Code de commerce ;
- les frais d'entretien et de maintenance liés à la conservation de la qualité sanitaire de l'eau ;
- les honoraires de courtage d'assurance et les primes des polices d'assurances visées infra à l'Article 13.1, ainsi que les surprimes éventuelles acquittées pour les Locaux Loués ;
- les honoraires de gestion administrative, technique et/ou locative (à l'exception de ceux liés à la gestion des loyers) des mandataires ou de l'administrateur de biens, qui devront être conformes aux usages du marché ; et
- les charges relatives à l'entretien et au fonctionnement.

Plus généralement, le Preneur supportera toutes charges et prestations quelconques, de quelque nature qu'elles soient, qui seraient ou pourraient devenir exigibles assises ou à asséoir sur l'Immeuble ou le Bail (sauf clause expresse contraire), sans préjudice du respect par les Parties de l'article R.145-35 du Code de commerce.

Cet inventaire présente un caractère limitatif et exhaustif conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, et donnera lieu à un état récapitulatif annuellement adressé par le Bailleur au Preneur, dans les conditions fixées par l'article R. 145-36 du Code de commerce.

En cours de Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges nouvelles.

7.3 Impôts et taxes

En sus des charges énoncées ci-dessus aux Articles 6.1 et 6.2, le Preneur remboursera également au Bailleur :

- tous impôts, taxes et contributions de quelque nature que ce soit, auxquels les locataires peuvent être assujettis, ou dont l'Immeuble pourrait faire l'objet, y compris certains de ceux qui sont normalement à la charge d'un propriétaire, tels que la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe annuelle (qu'elle soit additionnelle ou non) sur les locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux et de stockage situés en Ile-de-France (article 231 ter du CGI modifié par l'article 38 de la Loi de Finances pour 1999) et les surfaces de stationnement, le cas échéant, ainsi que toutes taxes municipales, charges de ville ou d'État et redevances quelconques, assises ou à asséoir sur l'Immeuble et les Locaux Loués liés à l'usage de l'Immeuble ou des Locaux Loués, à un service dont le Preneur bénéficierait directement ou indirectement, et ceux qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme que ce soit (en ce compris toutes taxes ou redevances environnementales et/ou en relation avec la performance énergétique de l'Immeuble, en particulier la taxe spéciale d'équipement), en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus, quelle que soit leur assiette et quel qu'en soit le débiteur légal, dès lors qu'ils sont liés à l'usage de l'Immeuble, des Locaux Loués ou à un service dont le Preneur bénéficierait directement ou indirectement mais à l'exception de ceux relatifs à la situation personnelle du Bailleur et qui seraient à la charge du Bailleur en application de l'article R.145-35 du Code de commerce.

Il est rappelé en tant que de besoin que le remboursement de l'impôt foncier et de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux sont soumis à la TVA.

En cours de Bail, le Bailleur informera le Preneur des impôts, taxes et redevances nouveaux.

Le Preneur devra acquitter en outre ses contributions personnelles et tous autres impôts dont les locataires sont ordinairement tenus.

7.4 Paiement des charges et dépenses

Les charges et dépenses visées aux Articles ci-dessus sont assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée et devront être acquittées par le Preneur de la façon suivante :

- le Preneur versera une provision trimestrielle en même temps que le loyer, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année, par virement bancaire, ainsi qu'il est prévu à l'Article 0 ;

- le premier paiement calculé *pro rata temporis* sera fait pour la période commençant à la date de la prise d'effet du Bail et expirant le dernier jour du trimestre alors en cours. Lors de son départ, elles seront calculées *pro rata temporis* jusqu'au jour effectif de la restitution des clés ou, si cette date est différente, jusqu'à la résiliation effective du Bail ;

le montant de cette provision sera basé sur les dépenses TIC de l'année précédente et les dépenses prévisionnelles TIC de l'année considérée. Ledit montant applicable pour chaque année sera communiqué au Preneur par le Bailleur ou le gestionnaire de l'Immeuble ;

le Bailleur se réserve la possibilité de modifier la répartition des charges notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, de suppression ou d'installation nouvelle ainsi qu'en cas de modification de l'Immeuble ou de la législation ,

- le Bailleur pourra, en tout état de cause, ajuster en cours d'année le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant, s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité ;
- dans le courant de l'année civile suivante et au plus tard dans le délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété, le Bailleur ou le gestionnaire de l'Immeuble arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas. Il est précisé en tant que de besoin que les provisions pour charges sont quittancées TVA incluses mais que celle-ci n'apparaît que lors de la reddition des charges.

7.5 Liste des charges et dépenses

En application de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, sans que cela ne constitue une quelconque obligation ou engagement pour chacune des Parties et en toutes hypothèses sans préjudice des stipulations qui précèdent, un inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances dont le Preneur est redevable au titre du Bail figure en **Annexe 7.5**.

Dans le cas où le Preneur n'occupe pas la totalité de l'Immeuble, la répartition des charges, impôts, taxes et redevances entre les différents locataires/occupants de l'Immeuble sera réalisée au prorata des surfaces exploitées par chacun des locataires ou occupants, étant précisé que (i) les « surfaces exploitées » sont ici entendues d'un commun accord entre les Parties comme les « surfaces occupées, quotes-parts de parties communes incluses » et (ii) les charges, impôts, taxes et redevances relatifs aux locaux vacants resteront à la charge du Bailleur. Si l'Immeuble est en copropriété, il s'agira des tantièmes correspondant aux lots objets du Bail, augmentés le cas échéant d'une quote-part des parties communes.

8. PAIEMENTS

8.1 Sanction

A défaut de paiement de toute somme due en vertu des présentes à son échéance, et quinze (15) jours calendaires après l'envoi au Preneur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, valant mise en demeure, une majoration de 10% des sommes dues sera appliquée de plein droit et ce indépendamment des intérêts de retard prévus au paragraphe ci-dessus, de tous dommages-intérêts et de l'éventuelle mise en jeu de la clause résolutoire stipulée à l'Article 16 ci-après.

8.2 Imputation des paiements

Par dérogation expresse aux articles 1342-10 et 1343-1 du Code civil, l'imputation des paiements 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).

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux accessoires ou annexes, par préférence au local principal.

9. R.I.E.

SANS OBJET

10. 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.

10.1 Utilisation des Locaux Loués par le Preneur

L'occupation des Locaux Loués par le Preneur ne devra donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres occupants de l'Immeuble.

Le Preneur devra exploiter les Locaux Loués de façon raisonnable et fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet, celui de son personnel ou de ses visiteurs, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Preneur s'engage à se conformer au(x) règlement(s) intérieur(s), règlement de copropriété, servitudes, règlement de groupement et autres prescriptions de toute nature applicable(s) à l'Immeuble s'il en existe, dont un exemplaire lui a été remis à la signature des présentes et aux modifications éventuelles que le Bailleur se réserve d'y apporter dans l'intérêt d'une bonne exploitation de son bien. En cas de conflit entre les stipulations de l'éventuel règlement intérieur et/ou règlement de copropriété et celles du Bail, ces dernières prévaudront.

Le Preneur s'engage à respecter pareillement toute servitude ou toute organisation nouvelle qui viendrait à être établie notamment en cas de division de l'Immeuble, dès lors que celle-ci ne serait pas susceptible de diminuer les conditions de jouissance des Locaux Loués.

Le Preneur devra faire cesser les plaintes justifiées et exécuter tous travaux nécessaires pour que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché. Il devra veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'Immeuble. Au cas où, néanmoins, le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur ne devra déposer ou entreposer aucun objet dans les parties communes des Locaux Loués ni devant l'Immeuble. Plus généralement, il s'engage à ne rien faire qui ne puisse être susceptible de porter atteinte au standing des Locaux Loués et de l'Immeuble.

10.2 Autorisations et respect des réglementations concernant les Locaux Loués

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 Loués 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.

Le Preneur, qui assume pendant toute la durée du Bail la responsabilité d'employeur, devra se conformer et faire respecter par ses préposés, clients et fournisseurs, l'ensemble des lois, règlements, ordonnances en vigueur et autorisations applicables aux Locaux Loués, notamment et sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, l'environnement, la performance énergétique, la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, aux établissements recevant du public, la réglementation du travail, la sécurité, les règles définies par la norme européenne NF EN 12.845 Décembre 2004 (Installations fixes de lutte contre l'incendie – Systèmes d'extinction automatiques du type sprinkler – Calcul, installation et maintenance), les prescriptions du service départemental d'incendie et de secours (SDIS), des mandataires de sécurité, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le Preneur devra déférer à ses frais exclusifs, en ce qui concerne les réglementations visées ci-dessus à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes et qui serait liée aux activités du Preneur et/ou à son exploitation des Locaux Loués, et/ou aux activités des occupants des Locaux Loués de son chef, le Preneur devant assurer à ses frais et sous sa responsabilité la mise en conformité de ses matériels et des Locaux Loués conformément à l'occupation qu'il en fera, réaliser tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité (sous réserve que ceux-ci ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil tel que définis à l'Article 11.1 ci-après) avec toute réglementation et/ou législation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future, notamment en matière de sécurité, d'hygiène, de conditions de travail, performance énergétique et d'environnement, notamment ceux prescrits par les administrations compétentes, applicables pendant la durée du Bail, de ses renouvellements successifs et de sa tacite reconduction.

Le Preneur devra faire vérifier, chaque fois que la réglementation l'exige, ses équipements et installations, notamment électriques, par un organisme agréé et d'apporter à celles-ci les modifications qui seraient demandées par l'organisme vérificateur et ce dans les trois (3) mois suivant la communication du rapport de vérification.

Le Preneur ne devra pas faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, le Bailleur entendant n'être aucunement responsable des accidents matériels ou corporels qui pourraient être causés par ces appareils.

La présente location exclut les parties communes ou à usage commun de l'Immeuble, qui ne pourront en aucun cas être utilisées par le Preneur pour l'exercice de son commerce et pour quelque raison que ce soit. Toute infraction constatée par le Bailleur donnera lieu au paiement par le Preneur au Bailleur d'une pénalité de 2/365^{ème} du dernier loyer annuel facturé par infraction constatée.

10.3 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 Loués ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre, qui perturbe notamment les transmissions des téléphones, de la télévision ou des réseaux informatiques sans fil, 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 Loués 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 mesure utile 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 ; et
- veiller à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs.

Le Preneur ne devant pas troubler la jouissance paisible des voisins, devra faire son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, trépidations ou radiations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant (ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit), même au cas où l'installation de ces derniers aurait fait l'objet d'une autorisation du Bailleur, ainsi que pour toutes nuisances liées à l'exercice de l'activité du Preneur.

10.4 Fluides - Abonnements Réseaux

Le Preneur est tenu 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.
- 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 ; et
- Régler directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes, et celui du raccordement éventuel.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction de services collectifs (s'il en est) tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, la climatisation, etc.

Le Preneur fera son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur en cas d'utilisation d'appareils d'émission ou de réception des ondes, de la suppression des bruits ou parasites troublant sa propre réception des ondes.

10.5 Stores, Plaques, enseignes et antennes

Le Preneur ne pourra exposer aucun objet aux fenêtres et aux murs ni en déposer sur les appuis. Il lui est interdit également de mettre des plaques, enseignes (lumineuses ou non), pancartes, écriteaux ou peintures sur les portes, fenêtres, façades, appuis, bandeaux, dans les trumeaux, ou à l'entrée de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués. En toutes hypothèses, 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. Il en sera de même de toute modification ultérieure, l'autorisation du Bailleur conservant en toutes hypothèses un caractère précaire et révocable à défaut de durée déterminée précisée.

Le Preneur est toutefois d'ores et déjà autorisé à apposer à l'entrée des Locaux Loués, sur le support prévu à cet effet, une plaque portant toutes indications utiles sur sa dénomination et son activité, conforme à un modèle et aux dimensions préalablement agréés par le Bailleur. A ce titre, les Locaux Loués seront exploités sous l'enseigne et/ou la marque CROCK & BIC et le Preneur s'engage à maintenir cette enseigne pendant toute la durée du Bail.

Néanmoins, le Bailleur acceptera de lui substituer une autre enseigne si :

- l'enseigne substituée est d'égale notoriété et regroupe des produits de gamme et qualité équivalentes ; toute enseigne de solderie ou de discount étant ainsi exclue,
- la modification concerne tous les points de vente à l'enseigne et/ou la marque du Preneur.

Le Preneur devra également solliciter, à ses frais exclusifs, toutes autorisations nécessaires qu'elles relèvent de l'administration, du droit des tiers ou autre et notamment, le cas échéant, du syndicat de copropriété.

Les installations devront se faire dans le respect des termes et conditions stipulées ci-dessous à l'Article 11.2 du Bail.

A la demande du Bailleur, le Preneur devra 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.

10.6 Fermeture provisoire ou définitive des Locaux Loués

Il est expressément convenu que dans le cas où le Preneur se verrait ordonner la fermeture provisoire ou définitive des Locaux Loués, une telle fermeture n'entraînerait ni la résiliation du Bail, ni la réduction ou suppression des charges financières auxquelles le Preneur est tenu en vertu des présentes, et sans préjudice de la faculté réservée au Bailleur de mettre fin au Bail pour non-exploitation des Locaux Loués.

Il resterait donc tenu, pendant toute la durée de cette éventuelle fermeture, au paiement du loyer et autres charges stipulés au Bail, comme à l'exécution de toutes ses clauses et conditions.

Le Preneur s'engage au surplus à effectuer toutes les démarches, travaux ou autres nécessaires à la reprise de l'activité exercée.

Il devra justifier de ses diligences au Bailleur sous peine de résiliation du Bail.

Les stipulations qui précèdent ne seraient pas applicables dans l'hypothèse où une telle fermeture des Locaux Loués résulterait d'une défaillance fautive du Bailleur dans l'accomplissement de ses obligations.

En ce cas, le Preneur pourrait à son choix, demander un mois après une mise en demeure restée infructueuse, la résiliation du Bail ou la réduction du loyer au prorata de la période de fermeture, sans préjudice de son droit de réclamer des dommages et intérêts au Bailleur, en réparation de son préjudice.

10.7 Divers

Le Preneur :

- S'interdit de susciter ou d'exploiter directement toute activité commerciale de même nature dans un rayon de 500 m à partir des Locaux Loués,
- laissera en permanence toutes les sorties de secours dégagées de tout meuble ou objet quelconque.

- ne devra pas faire supporter aux murs et aux planchers une charge supérieure à leur résistance, à peine de réparations à ses frais et de dommages-intérêts. De même, il veillera à ne pas surcharger les ascenseurs (y compris monte-charge) ni dégrader les cabines.
- devra souffrir le passage des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les gros équipements communs, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regards, etc., y afférent.

11 CESSION - SOUS-LOCATION – LOCATION GERANCE

11.1 Cession

a) Le Preneur ne pourra céder son droit au Bail, sauf si cette cession intervient dans le cadre d'une cession de l'intégralité de son fonds de commerce.

Aucune cession ne pourra être consentie dans l'hypothèse où une somme quelconque resterait due par le Preneur au Bailleur.

En toutes hypothèses, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code de commerce, le Preneur s'engage, pendant une durée de trois (3) ans à compter de la date de cession, à rester garant solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs (i) du paiement des loyers, charges et toutes indemnités d'occupation qui viendraient à être dues à quelque titre que ce soit et (ii) de l'exécution des termes et conditions du Bail. Si cette durée est inférieure à trois ans au jour de la cession et que le Bail est renouvelé, cette garantie perdurera jusqu'à l'expiration d'une durée de trois (3) ans à compter de la date de cession. En outre, le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le cédant de l'exécution par ce dernier des termes et conditions du Bail, sous peine de résiliation de plein droit des présentes, si bon semble au Bailleur et sans préjudice de son droit de poursuivre directement le cédant.

L'ensemble des garanties remises par le Preneur resteront en vigueur pour la même durée, sauf si le cessionnaire remet une ou des garantie(s) identique(s).

Toute cession pour être valable, devra être constatée par acte notarié ou sous seing privé, en présence du Bailleur dûment appelé et signifiée conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil. Un exemplaire original de l'acte de cession sera délivré au Bailleur sans frais pour lui servir de titre exécutoire.

Par dérogation à l'article L.145-16-1 du Code de commerce, en cas de cession du Bail et dans le cadre d'une bonne exécution des stipulations ci-dessus, le Bailleur conservera la faculté d'informer le Preneur (cédant) de tout défaut de paiement du cessionnaire, à tout moment et sans limite de délai, sous réserve cependant que cette information intervienne, au plus tard, dans le délai de deux (2) mois après l'expiration de la durée pendant laquelle le Preneur s'est engagé à rester garant solidairement avec son cessionnaire, le Preneur ne pouvant dans ce cas opposer aucun refus de garantie au Bailleur.

Au cas où une cession serait autorisée, et dans la mesure où l'administration serait susceptible d'invoquer l'article 725 alinéa 3 du Code général des impôts (ou tout texte modificatif ou remplaçant) en ce qui concerne la mutation de jouissance des locaux objets de ladite cession, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations de l'administration à cet égard, remboursera, à première demande, au Bailleur tout montant éventuellement acquitté par ce dernier et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés, conformément à l'Article 6.1, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Enfin, il est précisé qu'un état des lieux d'entrée devra être établi avec le cessionnaire, dans les mêmes conditions que celles prévues à l'Article 1.3 du Bail, et que le Bailleur devra être appelé à y participer, sous peine de résiliation de plein droit des présentes, si bon semble au Bailleur. En toutes hypothèses, l'état des lieux d'entrée initial prédominera sur les éventuels états des lieux postérieurs réalisés en cours de Bail qui vaudront pour le Bailleur simple constats des existants, sauf accord contraire entre le Bailleur et le cessionnaire.

Au cas où le Bail viendrait à être l'objet d'inscriptions, de nantissements ou de privilège du chef du Preneur, le Bailleur devra en être avisé par acte extrajudiciaire par le ou les bénéficiaires desdites inscriptions, au plus tard dans les quinze (15) jours de l'inscription qui sera prise au Greffe du Tribunal de commerce.

En application des dispositions de l'article 511-2 du Code des procédures civiles d'exécution, en cas de menaces sur le recouvrement de sa créance de loyers et accessoires, le Bailleur pourra faire inscrire, à titre provisoire, un nantissement sur le fonds de commerce du Preneur.

D'ores et déjà, il est convenu que ce nantissement provisoire grèvera tous les éléments du fonds de commerce, sans exception ni réserve, et notamment ceux énumérés à l'article L. 142-2 du Code de commerce.

b) Droit de préemption urbain

Dans l'hypothèse où la cession envisagée se trouverait dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le Preneur aura l'obligation de notifier, préalablement, son projet de cession à la Commune de la situation de l'Immeuble qui pourra, alors, exercer son droit de préemption dans un délai de deux mois conformément aux dispositions de l'article L 214-1 du Code de l'urbanisme.

Concomitamment à la notification faite à la Commune, le Preneur devra en informer le Bailleur par lettre avec accusé de réception.

11.2 Sous-location

Il est interdit au Preneur de sous-louer, domicilier ou concéder la jouissance de tout ou partie des Locaux Loués à qui que ce soit et sous quelque forme que ce soit (y compris par le biais d'une location-gérance) même temporairement, à titre précaire ou gratuit, sans l'autorisation écrite et préalable du Bailleur.

11.3 Location gérance

Le Preneur s'interdit de mettre son fonds en gérance libre, en tout ou en partie, et s'oblige à l'exploiter personnellement.

12. ENTRETIEN - TRAVAUX – REPARATIONS

Le Preneur devra prendre les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent au jour de son entrée en jouissance sans pouvoir exiger de la part du Bailleur aucun aménagement, équipement, travaux ou remise en état, de quelque nature que ce soit, ni lors de la prise de possession, ni pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements successifs.

A titre purement indicatif, sans que cela ne constitue une quelconque obligation ou engagement de la part du Bailleur et en toutes hypothèses, sans préjudice des autres stipulations du Bail, (i) un état récapitulatif annuel des travaux (et leurs coûts refacturables au locataire) réalisés par le Bailleur pendant les trois (3) années précédant la date de signature du Bail ainsi que (ii) un état prévisionnel des travaux (refacturables au Preneur) que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois (3) prochaines années (et leur budget prévisionnel) sont ci-annexés en **Annexe 12**. A la demande du Preneur, le Bailleur lui communiquera le justificatif du coût de ces travaux.

Ces informations actualisées seront transmises par le Bailleur au Preneur dans un délai de deux (2) mois à compter de l'échéance de chaque période triennale du Bail.

Il est précisé que les états prévus au présent article sont communiqués au Preneur aux seules fins de son information. En conséquence, le Preneur ne pourra pas s'en prévaloir à d'autres fins et notamment pour exiger du Bailleur la réalisation des travaux mentionnés dans les états.

Le Bailleur restera libre de réaliser ou non lesdits travaux, de différer leur réalisation ou d'y renoncer, comme de réaliser les travaux complémentaires nécessités par l'urgence ou le bon fonctionnement de l'Immeuble.

Il pourra également les modifier ou les réaliser à des conditions financières autres que celles figurant dans le budget prévisionnel, en informant préalablement le Preneur. En toutes hypothèses, il est précisé que l'état récapitulatif énoncé au (i) ci-dessus ne pourra porter que sur la durée pendant laquelle le Bailleur a été le propriétaire des Locaux Loués, dans la limite des trois (3) années précédant la date de signature du Bail.

Dans le cas où le Preneur n'occupe pas la totalité de l'Immeuble, la répartition du coût des travaux entre les différents locataires/occupants de l'Immeuble sera réalisée conformément aux tantièmes de copropriété ou au prorata des surfaces occupées, par chacun des locataires ou occupants (quote-part de parties communes incluse), étant précisé que le coût des travaux relatif aux locaux vacants restera à la charge du Bailleur.

12.1 Entretien - Réparations

Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail, de ses renouvellements, et de son occupation, maintenir l'Immeuble (au prorata de la surface des Locaux Loués ou, le cas échéant, selon les tantièmes de copropriété) ainsi que l'intégralité des Locaux Loués et les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui ayant la nature d'immeuble par destination, en parfait état de propreté, d'entretien, de réparation et de remplacement de quelque nature que ce soit, et effectuer toutes les réparations et remplacements relevant de l'article 605 du Code civil qui pourraient être nécessaires, sans aucune distinction, y compris le ravalement, de sorte qu'en fin de Bail ou au départ du Preneur, ils soient rendus en parfait état d'entretien et conformes à l'état des lieux d'entrée en jouissance du Preneur.

Le Bailleur ne conservera à sa charge que les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil, précision étant faite que de convention expresse entre les Parties, ce texte doit ici être entendu comme visant les ouvrages fixes et structurels assurant les fonctions de solidité, de clos et de couvert du bâtiment.

Le Preneur devra, notamment, à ses frais et sous sa responsabilité, remplacer et/ou entretenir en parfait état les revêtements des sols, murs, et plafonds, les serrures, portes, fenêtres, volets roulants, installations électriques, robinetterie, appareils sanitaires, chauffage, conduits, canalisations, climatisation, ventilation, ascenseurs, équipements relatifs à la gestion technique du bâtiment, système de sécurité incendie, contrôle d'accès, interphone, etc....

Le Preneur devra également procéder à la peinture des Locaux Loués aussi souvent qu'il sera nécessaire.

De même, par dérogation à l'article 1755 du Code civil, le Preneur s'engage à prendre à sa charge l'ensemble des réparations portant sur (i) l'Immeuble (au prorata de la surface des Locaux Loués ou, le cas échéant, selon les tantièmes de copropriété) et (ii) les Locaux Loués, ainsi que ses éléments d'équipements (en ce compris, le cas échéant, leur remplacement), même si de telles réparations ou remplacements étaient occasionnées par la vétusté ou la force majeure.

D'une manière générale, le Preneur devra réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués, remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé et faire entretenir et remplacer au besoin, sous son entière responsabilité, toutes installations personnelles.

Le Preneur, pour ses travaux, ne fera appel qu'aux entreprises et hommes de l'art dûment qualifiés et expérimentés ; le Preneur devra justifier au Bailleur de la souscription de toutes polices d'assurance appropriées par ses entreprises et hommes de l'art avant le commencement des travaux.

Le Preneur sera responsable de toutes réparations que le Bailleur aurait été amené à effectuer en cas de nécessité, soit par défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge, soit par les dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs. Le Preneur devra avertir le Bailleur, par écrit et dans les meilleurs délais, des réparations devant être faites dans les Locaux Loués ou l'Immeuble dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

Le Preneur supportera les frais de réparations et de dégâts de toutes espèces, ainsi que les éventuels excédents de consommation, causés par l'inobservation des conditions prévues par le présent Article.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté, quinze (15) jours calendaires après l'envoi ou la signification d'une simple notification faite, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par acte extrajudiciaire, restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du Preneur, les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit à la prochaine échéance du loyer, et ce indépendamment de tous dommages-intérêts et du jeu de la clause résolutoire stipulée à l'Article 16 ci-après.

12.2 Travaux du Preneur

Le Preneur ne pourra faire aucune modification, aucun changement de distribution, aucune démolition quelconque, aucune construction de quelque nature que ce soit dans les Locaux Loués avant d'avoir obtenu l'approbation préalable et écrite du Bailleur.

Si le Preneur souhaite réaliser des travaux, il devra adresser au Bailleur ou son mandataire, sous la forme recommandée avec accusé de réception ou contre récépissé, un dossier comprenant :

un descriptif des travaux et équipements prévus (pièces écrites et graphiques),

un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée,

un dossier intégrant la mise en œuvre d'un « plan de gestion des déchets », la prise en compte des nuisances, la mise en œuvre des mesures collectives de sécurité, notamment celles imposées par le Code du travail,

un projet de demande d'autorisation administrative (si nécessaire),

la liste des entreprises que le Preneur envisage de consulter ou de faire intervenir pour la réalisation des travaux,

étant précisé que ces documents, à l'exception de la liste des entreprises, devront être établis par un maître d'œuvre et validés par un contrôleur technique.

Le Preneur devra faire ses meilleurs efforts pour prendre en compte dans son dossier travaux des mesures d'économies d'énergie et de gestion environnementale.

Il est précisé en tant que de besoin que la procédure d'approbation visée ci-après ne sera pas applicable aux travaux d'entretien courant, aux travaux de peinture ou de décoration intérieure ou travaux de modifications simples du cloisonnement pour autant que ces travaux n'aient d'impact ni sur les lots techniques (climatisation, chauffage, renouvellement d'air, courant fort...) ni sur l'hygiène et la sécurité des personnes. Pour les travaux non soumis à la procédure d'approbation préalable, le Preneur s'engage à tenir informé le Bailleur de la réalisation de ces travaux et à lui fournir dès leur réalisation, de nouveaux plans d'aménagement.

Le Bailleur pourra refuser son autorisation en se fondant sur des motifs réels et sérieux, notamment sur le respect :

- de l'esthétique, de l'harmonie générale de l'Immeuble et des droits de l'architecte ;
- des règles de sécurité ,
- des règles ou normes de construction ;
- de l'impact des travaux en matière de consommation énergétique et de performance environnementale ; et
- des stipulations du Bail et s'il en existe, du règlement de copropriété et/ou du règlement intérieur de l'Immeuble.

Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour répondre au Preneur dans les meilleurs délais et s'oblige en toutes hypothèses à lui répondre dans un délai maximum de quarante-cinq (45) jours calendaires à compter de la réception du dossier complet visé ci-dessus.

Après avoir obtenu l'accord du Bailleur, le Preneur devra se conformer, pour la réalisation desdits travaux, aux règles de l'art, aux règles de prévention, d'hygiène et de sécurité, aux dispositions légales et réglementaires (notamment au titre des matériaux utilisés), faire son affaire personnelle de toute déclaration et/ou l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ces travaux, et payer toutes taxes dont ces autorisations seraient le fait générateur, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce propos.

Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations, ainsi que dans le règlement des taxes et participations susvisées.

Ces travaux devront être exécutés sous le contrôle de l'architecte et/ou autres hommes de l'art du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur et par des entreprises dûment qualifiées et expérimentées.

Il est expressément convenu entre les Parties que l'autorisation du Bailleur et le contrôle des travaux par l'architecte ne sauraient en aucune façon engager la responsabilité de l'architecte et/ou du Bailleur, tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

Il est en tout état de cause interdit au Preneur d'effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès aux ventilo-convecteurs, installations d'air conditionné, trappes de visite, siphons de vidange, robinets d'arrêts et compteurs, tuyauteries, ou autre installation quelconque qui pourraient exister dans les Locaux Loués. Le Preneur ne pourra, par ailleurs, installer aucun auvent, marquise ou store extérieur quelconque, sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Le Preneur devra procéder, à ses frais, à la protection de l'Immeuble (y compris des parties communes) et des éléments d'équipements avant le commencement de ses travaux et notamment de son installation ou de sa sortie des Locaux Loués, afin que l'Immeuble ne subisse aucun désordre. Pendant la réalisation des travaux, il devra procéder au nettoyage des Locaux Loués, des parties communes et à l'enlèvement des déchets, chaque semaine, afin d'assurer la bonne tenue de l'Immeuble.

Pour l'ensemble de ces travaux, le Preneur assumera toutes les responsabilités pouvant en résulter, et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques courus par des polices d'assurance souscrites auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable. Le Preneur s'engage notamment à garantir le Bailleur de toute responsabilité pour toute blessure, perte ou dommage à toute personne ou chose, provoquée directement ou indirectement par ces travaux.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences, tant civiles que pénales, de tous ses travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre, à la solidité et à la sécurité de l'Immeuble et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient, et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Le Preneur s'engage à cet effet à communiquer au Bailleur avant tout démarrage des travaux, une copie (i) des polices d'assurance visées aux articles L 242-1 du Code des assurances (*dommages-ouvrages*) et L 241-1 et L 242-2 du Code des assurances (*constructeur non réalisateur*) et (ii) de la police de responsabilité civile générale (RC Exploitation – RC Maître d'Ouvrage).

Le Preneur devra également justifier que l'ensemble de ses intervenants et y compris leurs sous-traitants éventuels, sont titulaires au moment des travaux, d'une police de responsabilité civile décennale conforme à la loi du 4 janvier 1978 et à ses décrets, et d'une police de responsabilité civile.

Dès l'achèvement des travaux, le Preneur devra remettre au Bailleur un rapport d'un bureau de contrôle attestant de la conformité des travaux avec la législation et la réglementation en vigueur, notamment en matière de sécurité. Les honoraires du bureau de contrôle seront à la charge du Preneur. Le Preneur devra également inviter le Bailleur à venir constater que les travaux exécutés sont conformes au projet initialement soumis à son autorisation.

En cas de non-conformité, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires, prescrits par lettre recommandée avec accusé de réception du Bailleur, devront être engagés dans un délai d'un (1) mois sauf délai plus court imposé par toute injonction administrative.

Si des travaux étaient réalisés sans l'autorisation préalable du Bailleur ou sans l'autorisation administrative préalable, la remise en état initial pourra être demandée et devra être exécutée par le Preneur dans un délai d'un (1) mois à compter de la notification qui lui en sera faite par le Bailleur ou son mandataire. A défaut d'exécution dans le délai susvisé, une astreinte de deux mille euros (2.000 €) l'IT par jour de retard sera due par le Preneur à la demande du Bailleur, sans préjudice de la mise en œuvre de la clause résolutoire prévue à l'Article 16 du Bail.

De même, en cas de non-conformité avec les autorisations obtenues, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires devront être accomplis par le Preneur dans un délai de soixante (60) jours calendaires de la notification qui lui en sera faite par le Bailleur ou son mandataire. A défaut d'exécution dans le délai susvisé, une astreinte de cinq cents euros (500 €) hors taxes par jour de retard sera due par le Preneur à la demande du Bailleur.

Le Preneur devra fournir au moins une fois par an et en cas d'exécution des travaux ayant fait l'objet d'une autorisation du Bailleur, les plans de recollement des ouvrages exécutés et le dossier des ouvrages exécutés (DOE), ainsi que les autorisations administratives s'il en a été obtenu et, le cas échéant, le rapport final du bureau de contrôle et le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO).

Le Preneur s'engage à fournir au Bailleur, après la réalisation des travaux, pour lui-même et l'ensemble des intervenants visés ci-dessus, une copie certifiée conforme de ces polices ou, à défaut, les notes de couverture émises par les compagnies d'assurances, attestant du paiement des primes dues.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'au cours du Bail, le Preneur s'engage à respecter toutes les normes et réglementations en vigueur, relatives à la protection de l'environnement et à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux Loués ou de l'Immeuble.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au Bailleur, le tout, sans aucun recours contre le Bailleur.

12.3 Travaux du Bailleur ou de tiers

Le Preneur devra souffrir, sans indemnité, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, et quand bien même les travaux dureraient plus de vingt et un (21) jours calendaires, toute réparation, tous travaux, que le Bailleur serait amené à faire exécuter dans les Locaux Loués, 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.

Par dérogation à l'article 1723 du Code civil, le Preneur devra supporter sans indemnité de la part du Bailleur toutes les modifications que le Bailleur jugera nécessaire d'apporter tant à l'aspect intérieur de l'Immeuble qu'à son aspect extérieur, le Bailleur ne pouvant cependant intervenir à ce titre à l'intérieur des Locaux Loués qu'en cas de motif légitime ou d'impérieuse nécessité.

Le Preneur s'oblige, sous réserve d'un délai de préavis de trente (30) jours, à laisser libre accès aux Locaux Loués aux entreprises désignées par le Bailleur pour les travaux visés ci-dessus, les noms et qualités des personnes intervenant à ce titre devant être préalablement communiqués au Preneur.

Le Bailleur s'oblige à faire ses meilleurs efforts 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.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tout coffrage, agencement, décoration, fenêtre, virine, plaque, enseigne ou autre installation quelconque dont l'enlèvement serait nécessaire, soit pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations, soit en général, pour l'exécution de travaux.

Le Preneur devra supporter à ses frais toute modification d'arrivée, de branchement, de remplacement, de compteur, d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices ou chargées de l'entretien de la distribution des eaux, de l'électricité, de téléphone, du chauffage, de la climatisation ou autre installation.

Le Preneur devra supporter tous travaux qui pourraient être exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués, sans recours contre le Bailleur. Il appartiendra au Preneur d'exercer à titre personnel un recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux et les voisins, sans que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce propos.

12.4 Prévention – hygiène et sécurité

Le Preneur, et le Bailleur pour les travaux dont il aurait la charge, s'engagent à respecter le décret n° 92-158 du 20 février 1992 relatif aux règles applicables aux travaux effectués dans un établissement par une entreprise extérieure.

Pour le cas où le Bailleur ferait intervenir une entreprise extérieure dans les Locaux Loués ou dans les parties communes accessibles au Preneur, le Bailleur communiquera au Preneur, avant toute intervention, les coordonnées de la ou des entreprises intervenante(s) afin que le Preneur puisse déterminer, en concertation avec ces entreprises et le Bailleur, les mesures de prévention et, s'il y a lieu, le plan de prévention.

Dans l'hypothèse où le Preneur entreprendrait des travaux, il devra les réaliser en respectant les règles de Prévention, d'Hygiène et de Sécurité, de manière à ce que le Bailleur ou son mandataire ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché pour quelque cause que ce soit.

Ces travaux ne devront avoir aucune incidence sur la sécurité des Locaux Loués, de l'Immeuble ou de ses parties communes. A défaut, le Preneur en assumera seul l'entière responsabilité tant au plan civil que pénal.

Enfin, le Preneur a l'obligation d'informer le Bailleur de toute épidémie ou accident grave survenu dans les Locaux Loués et lié à leur utilisation, dans les trois (3) jours ouvrés de la survenance de l'évènement.

13. ASSURANCES

13.1 Assurances du Bailleur

Le Bailleur assure, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables :

l'Immeuble, y compris tous équipements communs, contre les risques suivants : incendie et foudre, toutes explosions, dommages électriques, chute d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicules appartenant à un tiers, ouragans, cyclones, tornades, tempêtes, grêle, fumée, grèves, émeutes, et mouvements populaires, vandalisme et actes de malveillance, dégâts des eaux, bris de glaces pour les parties communes et le mur rideau ;

ladite assurance s'étendant aux garanties annexes dont notamment la perte de loyers sur une période de trente-six (36) mois et les honoraires d'experts.

sa responsabilité civile en raison de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs causés à des tiers du fait des bâtiments constituant l'Immeuble et des installations des parties communes, ainsi que les activités du personnel chargé de ces mêmes parties communes.

Le Bailleur se réserve le droit de couvrir tous autres risques raisonnables relatifs à la couverture des biens immobiliers, objets du Bail. Toutes les assurances seront assujetties aux termes et conditions, limites et exclusions des polices établies par le Bailleur.

Les primes d'assurance ainsi contractées par le Bailleur seront considérées comme des charges locatives que le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur et ce, conformément à l'Article 6 ci-dessus.

Ca T D

13.2 Assurances du Preneur

Le Preneur devra assurer à ses frais auprès d'une compagnie d'assurances solvable et notoirement connue, les meubles, objets mobiliers, matériels, ainsi que toutes les installations mises en place par lui dans l'Immeuble contre tous les risques, notamment contre les risques de vol, d'incendie, d'explosion, de chutes d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicule, dommage électrique, dégâts des eaux, bris de glaces, tempête, ouragan, cyclone, tornade, grêle, neige, fumée, grève, émeute, mouvement populaire, acte de terrorisme et de sabotage, attentats et vandalisme, vol, perte d'usage ou privation de jouissance sur une période de trente-six (36) mois, ainsi que le recours des tiers et des voisins et ce pour toute la durée du Bail.

Le Preneur s'engage aussi à assurer sa responsabilité civile générale, notamment pour tous dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs, provoqués directement ou indirectement à l'occasion de travaux mis à la charge du Preneur, ainsi que pour tous dommages pouvant être causés aux voisins et aux tiers, soit du fait de l'occupation des Locaux Loués, soit du fait ou de l'usage de ses biens, aménagements et installations.

Le Preneur souscrira en outre une garantie au titre des dommages immatériels consécutifs à un sinistre et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce.

Les polices d'assurances du Preneur devront en outre prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze (15) jours ouvrés après une notification au Bailleur.

En vue de l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur avant la prise de possession des Locaux Loués, une copie de ses polices d'assurances ou une attestation de ses assureurs confirmant que le Preneur est dûment assuré (toutes primes dues ayant été réglées) dans les conditions prévues au présent Article, de même qu'il devra, si le Bailleur le lui demande, justifier à tout moment du paiement des primes correspondantes au moyen de telles attestations.

De la même façon, le Preneur devra justifier, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements successifs, de la validité des contrats d'assurances et du paiement des primes correspondantes au moyen d'attestations d'assurances et de justificatifs de paiement des primes, au plus tard trente (30) jours ouvrés après chaque échéance du contrat. Cette attestation fera mention des risques couverts pour les biens susvisés tels que prévus au paragraphe ci-avant et attester du bon paiement de la prime.

L'autre par le Preneur de souscrire, renouveler les polices ou payer les primes y afférentes prévues ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées, le tout sans préjudice de l'application de la clause résolutoire prévue à l'Article 16 ci-après.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le Bailleur, soit pour d'autres locataires des Locaux Loués, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et de le garantir contre toute réclamation des autres locataires de l'Immeuble et/ou des voisins. Le Preneur devra notifier au Bailleur toute circonstance qui pourrait aggraver les risques assurés par la police du Bailleur sous peine de demeurer personnellement responsable envers le Bailleur des conséquences de son silence.

Le Preneur s'engage enfin à prévenir par tous moyens écrits dans les plus brefs délais le Bailleur et à confirmer par lettre recommandée avec accusé de réception, de tout sinistre intervenu dans les Locaux Loués, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'Immeuble.

Il est expressément convenu que le Bailleur pourra à tout moment pendant la durée du Bail souscrire lui-même ou demander au Preneur de souscrire toute assurance complémentaire nécessaire pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus au cas où la législation l'imposerait ou dans le cas de changement de la nature des activités ou de l'utilisation des Locaux Loués par le Preneur.

13.3 Responsabilité et recours

Le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre à tout recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Preneur et ses assureurs, pour les dégâts et dommages dont le Preneur pourrait être responsable à quelque titre que ce soit, le cas de malveillance exceptée.

Le Preneur renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre à tout recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Bailleur et ses assureurs, pour les dégâts et dommages dont le Bailleur pourrait être responsable à quelque titre que ce soit, le cas de malveillance exceptée.

14. RESTITUTION DES LOCAUX LOUES – ACCESSION EN FIN DE BAIL

Le Preneur sera tenu d'effectuer, avant sa sortie, toutes réparations lui incombant sous le contrôle du maître d'œuvre du Bailleur, dont il supportera les honoraires.

A défaut, le Preneur sera, à compter de son départ, redevable envers le Bailleur d'une indemnité journalière payable à semaine échue égale au dernier loyer en cours, augmenté des charges, le tout calculé sur une base journalière, pendant le temps nécessaire pour la remise en parfait état des Locaux Loués au Bail, sous réserve du droit réservé au Bailleur d'obtenir la réparation du préjudice réellement subi, notamment à raison de l'impossibilité de relouer les Locaux Loués à leur valeur locative dès le départ du Preneur.

Le Preneur devra également rendre les Locaux Loués en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, et les restituer libres de tout mobilier, cloisonnement, agencement, câblage qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont il dispose en application des dispositions ci-dessous.

Tous les aménagements, installations, améliorations ou embellissements (que ceux-ci aient été autorisés ou non par le Bailleur) faits par le Preneur resteront acquis au Bailleur, sans indemnité au profit du Preneur, en fin de Bail, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur d'exiger la remise des Locaux Loués en tout ou partie tel que constaté dans l'état des lieux d'entrée, aux frais du Preneur. Le Preneur devra ainsi notamment, si le Bailleur l'exige, procéder au décroisonnement ou à l'enlèvement des courants faibles des Locaux Loués.

Trois (3) mois avant le départ du Preneur, il sera ainsi établi un pré-état des lieux contradictoire, ou à défaut d'accord entre les Parties par huissier, afin d'évaluer les réparations et remises en état à la charge du Preneur. Ce pré-état des lieux sera comparé à l'état des lieux d'entrée pour ce qui concerne les éventuelles remises en état initial requises par le Bailleur.

Le jour du départ effectif du Preneur (après complet déménagement et avant restitution des clés), un état des lieux de sortie sera dressé par huissier, aux frais du Preneur, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce. Le règlement des sommes dues par le Preneur aura lieu à la première demande du Bailleur.

Le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier par la présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

C. T. N.

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.

15. STIPULATIONS GENERALES

15.1 Visite des lieux - Déménagement

Sous réserve d'être prévenu au moins vingt-quatre (24) heures à l'avance, sauf en cas d'urgence, le Preneur devra laisser pénétrer dans les Locaux Loués, le Bailleur, ses mandataires, ses architectes, entrepreneurs et ouvriers, afin de visiter et de s'assurer de l'état des Locaux Loués ; de même pour les réparer, et les entretenir aux frais et risques du Preneur si celui-ci ne remplissait pas ses obligations.

Si ces prescriptions ne sont pas observées, et qu'un événement susceptible d'entraîner des conséquences dommageables nécessite l'accès aux Locaux Loués, le Bailleur est expressément autorisé à faire ouvrir les portes par un serrurier dont la rémunération devra être remboursée par le Preneur.

Dès que congé aura été donné, et au moins pendant les six derniers mois de jouissance du Bail ou de ses renouvellements, et encore en cas de mise en vente des Locaux Loués (en tout ou partie), le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués par le ou les représentants du Bailleur, chaque jour aux heures d'ouverture et laisser apposer un panneau ou écriteau même sur calicot, aux fenêtres ou balcons ou à tout autre endroit que le Bailleur jugera convenable, à condition de ne pas gêner l'activité du Preneur.

Le Preneur devra prévenir de son déménagement au moins un mois à l'avance, afin de permettre au Bailleur de faire au percepteur les déclarations légales.

Le Preneur devra remettre les clés le jour de son déménagement, même s'il a lieu avant le jour du terme, pour que le Bailleur dispose des Locaux Loués à partir du lendemain du déménagement sans restitution de loyers.

15.2 Destruction des Locaux Loués

Dans l'hypothèse où les Locaux Loués viendraient à être détruits en totalité, quelle que soit l'origine de ce sinistre, le Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre (l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des polices visées ci-dessous étant acquis au Bailleur) mais sans préjudice des droits du Bailleur contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier et que le sinistre à l'origine de ladite destruction n'est pas couvert par les polices visées à l'Article 12.1 du Bail.

Dans l'hypothèse où les Locaux Loués ne seraient que partiellement détruits, le Bailleur aura la faculté, soit de résilier le Bail de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre (sans pour autant porter atteinte au droit du Bailleur de faire exécuter les travaux de remise en état aux frais, risques et périls de qui il appartiendra), soit de consentir un abattement de loyer pendant la perte de jouissance partielle, le tout sans préjudice des droits du Bailleur contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier et que le sinistre à l'origine de ladite destruction partielle n'est pas couvert par les polices visées à l'Article 12.1.

Toutefois, dans le cas où l'exploitation de l'activité du Preneur ne pourrait être poursuivie dans des conditions raisonnables au sein des Locaux Loués du fait de cette destruction partielle, celui-ci aura la faculté de résilier le Bail sans indemnité de part et d'autre.

Le calcul de l'abattement de loyer sera effectué, en fonction de la surface indisponible des Locaux Loués et du temps d'indisponibilité pour le Preneur, par un expert choisi d'un commun accord entre les Parties. Faute par ces derniers de nommer un tel expert dans les quarante-cinq (45) jours calendaires suivants la date du sinistre, il sera procédé à cette désignation à la requête de la Partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés à parts égales entre les Parties, de même en ce qui concerne les honoraires de l'expert ainsi choisi ou désigné. Le Preneur renonce, d'ores et déjà, à tout recours vis-à-vis du Bailleur, tant en ce qui concerne la privation de jouissance, qu'en ce qui concerne la réduction éventuelle de loyer fixée comme prévu ci-dessus.

En cas de poursuite du Bail, ce dernier continuera bien entendu à porter sur l'intégralité des Locaux Loués, sans pour autant porter atteinte au droit du Bailleur de faire exécuter les travaux de remise en état aux frais, risques et périls de qui il appartiendra.

15.3 Procédure collective

Dans le cas où une quelconque procédure collective serait ouverte à l'encontre du Preneur, ce dernier devra, dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter du jugement d'ouverture de ladite procédure collective, en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Bailleur pourra toujours demander au Preneur (à son administrateur judiciaire ou son liquidateur judiciaire) le paiement comptant de tous les loyers afférents à une période où le Preneur aura conservé la jouissance des Locaux Loués, dès lors que cette période sera postérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective, et ce jusqu'à la restitution des Locaux Loués au Bailleur dans les conditions de l'Article 13 du Bail.

Les déclarations de créances réalisées par le Bailleur en conformité avec les dispositions des articles L. 622-7 et L. 622-24 du Code de commerce se compenseront de plein droit avec le montant du dépôt de garantie, lequel demeurera acquis au Bailleur.

Il est précisé en tant que de besoin que la poursuite du Bail par l'administrateur ou le mandataire liquidateur *ès qualités* dans les termes des articles L. 622-13 et suivants du Code de commerce, aura pour conséquence impérative la reconstitution du dépôt de garantie dû aux termes de l'article 5 du Bail.

En cas de redressement judiciaire du Preneur, les créances des Parties nées à l'occasion de l'exécution du Bail (notamment loyer, dépôt de garantie et tous accessoires) antérieurement au jugement d'ouverture, de par leur caractère connexe, se compenseront de plein droit dans les termes de l'article L. 622-7 du Code de commerce. Il en sera, ensuite, de même des créances connexes nées postérieurement audit jugement d'ouverture.

Le Preneur, ainsi que son administrateur judiciaire ou son liquidateur judiciaire le cas échéant, devra respecter l'intégralité des dispositions ci-dessus, à peine de résiliation du Bail.

15.4 Prescriptions diverses

Le Preneur devra prévenir le Bailleur de toute atteinte à la propriété de ce dernier, s'il en a connaissance.

Par ailleurs, en cas de modification de la forme sociale du Preneur, à son changement de dénomination ou de raison sociale ou à son transfert de siège social, le Preneur s'engage à notifier au Bailleur ledit changement, dans le mois de cette modification ou transfert, en lui remettant notamment un extrait k-bis à jour.

16. TOLERANCES – RENONCIATIONS - INDIVISIBILITE

- 16.1 Toute tolérance au titre des conditions du Bail, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais être considérée comme modification ou suppression de ces conditions, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin sans aucune formalité ni préavis.
- 16.2 Sans préjudice du droit d'en former la demande devant les tribunaux compétents et du jeu de la clause résolutoire du Bail, les Parties conviennent que le fait pour une Partie de ne pas se prévaloir d'un manquement de l'autre Partie ne saurait être interprété comme une renonciation à s'en prévaloir et/ou à exiger l'exécution de l'obligation en cause.

Les Parties renoncent en outre à se prévaloir des dispositions des articles 1219 à 1224 et 1226 du Code civil et renoncent par conséquent à (i) refuser d'exécuter leurs obligations dans le cas où l'autre Partie n'exécuterait pas les siennes et/ou (ii) suspendre l'exécution de leurs obligations si l'autre Partie est manifestement insusceptible d'exécuter ses obligations à échéance et/ou (iii) obtenir l'exécution forcée en nature, sauf dans les cas expressément prévus aux termes du Bail et/ou (iv) faire exécuter elles-mêmes l'obligation non exécutée par l'autre Partie ou, sur autorisation du juge, à détruire ce qui a été fait en violation d'une obligation de l'autre Partie et/ou (v) accepter une inexécution imparfaite du Bail et solliciter une réduction proportionnelle du loyer après mise en demeure et/ou (vi) résoudre le Bail par voie de simple notification.

- 16.3 Les Locaux Loués forment un tout indivisible dans la commune intention des Parties, cette stipulation étant conçue au profit exclusif du Bailleur.

17. CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte de tout ou partie (i) d'un seul terme de loyer, (ii) des charges et remboursements divers qui sont payables en même temps que celui-ci, (iii) de toutes sommes qui en constituent l'accessoire, (iv) de toutes indemnités d'occupation qui viendraient à être dues à quelque titre que ce soit (y compris celles visées aux articles L.145-28 à L.145-30 du Code de commerce) ou (v) des frais de commandement, de sommation, de saisie et de poursuite, ou à défaut de l'exécution de l'une quelconque des clauses, charges et conditions du Bail (chacune étant de même rigueur), le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le Bail.

En effet, un (1) mois après un commandement de payer ou après une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause résolutoire, le Bail sera résilié de plein droit par le Bailleur par acte extrajudiciaire sans qu'il soit nécessaire de faire une demande en justice, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure au délai d'un (1) mois susvisé, et sans préjudice de toutes dépenses, dommages et intérêts que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur et nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

- 17.1 Si le Preneur refusait de quitter les Locaux Loués immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel et sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non délaissement des Locaux Loués après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du Bail, sera établie forfaitairement sur la base d'une somme hors taxe égale au double du loyer augmenté de la redevance RIF, le cas échéant et de la provision sur charges de la dernière année de location.

Le Preneur supportera l'intégralité des frais, émoluments et dépens de justice, frais de commandement, de sommation, de saisie et de poursuite, des frais d'huissier ou des mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'états et de notification, qui seront considérés comme suppléments et accessoires du loyer.

Sans préjudice du droit pour le Bailleur d'exiger des dommages intérêts si à la suite d'une demande du Bailleur, le Preneur n'accomplissait pas la remise en état d'origine des Locaux Loués, le Preneur n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux et améliorations qu'il aurait fait réaliser ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les Locaux Loués.

Il est précisé que l'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au titre de la présente clause porteront intérêt conformément à l'Article 7.1 ci-dessus.

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.

18. **ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

Il est annexé aux présentes (**Annexe 18**) l'Etat des Risques et Pollutions prévu par les articles L. 125-5 et R. 125-23 et suivants du Code de l'environnement dont le Preneur déclare avoir parfaite connaissance.

Par ailleurs, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'Immeuble, depuis qu'il en est propriétaire, n'a pas subi de sinistre donnant lieu au versement d'une indemnité d'assurance au titre des catastrophes naturelles.

19. **DOSSIER TECHNIQUE D'AMIANTE**

Le Bailleur a fait procéder à un diagnostic (ci-après le « **Dossier Technique Amiante** ») dans les Locaux Loués conformément à la réglementation applicable

Le Bailleur tient le Dossier Technique Amiante à la disposition du Preneur, qui pourra le consulter sur simple demande.

Le Preneur reconnaît avoir eu communication dès avant ce jour la fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante relatif à l'Immeuble lequel figure en (**Annexe 19**) et déclare en faire son affaire personnelle.

20. **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Il est annexé au Bail (**Annexe 20**) le Diagnostic de Performance Énergétique relatif à l'Immeuble, dont le Preneur déclare avoir eu connaissance dès avant ce jour et en faire son affaire personnelle.

21. **PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE**

D'une façon générale, les Parties chercheront à améliorer les performances énergétiques et environnementales de l'Immeuble ou des Locaux Loués et se concerteront à cette fin.

Le cas échéant, elles se concerteront pour le choix des travaux et/ou installations à réaliser :

- pour améliorer la performance environnementale des Locaux Loués ou de l'Immeuble.
- et/ou pour répondre aux contraintes résultant de l'évolution de la législation ou de la loi Grenelle II.

Dans la mesure du possible, chaque Partie communiquera à l'autre, sur demande, l'ensemble des données en sa possession, relatives à l'Immeuble ou aux Locaux Loués concernant les consommations énergétiques et les consommations de fluides ainsi que les émissions gaz à effet de serre ; elles se communiqueront notamment les consommations d'électricité, de gaz, d'eau, la gestion et le recyclage des déchets.

22. SUBROGATION

Si, pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements le Bailleur transfère la propriété des Locaux Loués, par tout moyen de droit, à un tiers de son choix, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé dans tous les droits et obligations du Bailleur au titre du Bail, en ce compris au titre du cautionnement le cas échéant (stipulé transférable aux propriétaires successifs des Locaux Loués), tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au Bail, le Preneur restant tenu par les termes et conditions du Bail.

23. DIVISIBILITE

Au cas où une stipulation du Bail est, ou deviendrait illégale, nulle ou inopposable, ceci ne portera pas atteinte à la licéité, à la validité ou à l'opposabilité des autres stipulations du Bail, à condition que les Parties négocient de bonne foi une stipulation équivalente et que cette nouvelle stipulation ne remette pas en cause l'équilibre général du Bail.

Dans le cas où une ou plusieurs des clauses du Bail seraient annulées ou rendues inapplicables par une décision de justice, les Parties continueront à appliquer les autres clauses du Bail, à condition que les Parties négocient de bonne foi une stipulation équivalente et que cette nouvelle stipulation ne remette pas en cause l'équilibre général du Bail.

24. RENONCIATION DU PRENEUR AU BENEFICE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1195 DU CODE CIVIL

Le Preneur déclare accepter de supporter les risques liés à la survenance d'éventuelles circonstances imprévisibles et déclare renoncer expressément à demander une renégociation des termes et conditions du Bail ou sa résolution dans les termes et conditions de l'article 1195 du Code civil, et ce même dans l'hypothèse où la survenance de telles circonstances imprévisibles rendrait l'exécution du Bail excessivement onéreuse.

25. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires, ou de poursuites :

- Le Bailleur fait élection de domicile en son siège social tel que mentionné en comparution,
- Le Preneur fait élection de domicile en son siège social, tel qu'indiqué dans la comparution, pour la période comprise entre ce jour et la prise d'effet du Bail, puis, à compter de cette prise d'effet, dans les Locaux Loués.

26. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Bail est soumis au droit français et tout litige résultant de son interprétation ou de son exécution sera de la compétence du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'Immeuble.

27. FRAIS

Tous droits ou taxes de quelque nature qu'ils soient, dont la perception serait exigée à l'occasion de la conclusion, de l'exécution du Bail et de ses suites ou de son enregistrement éventuel, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige.

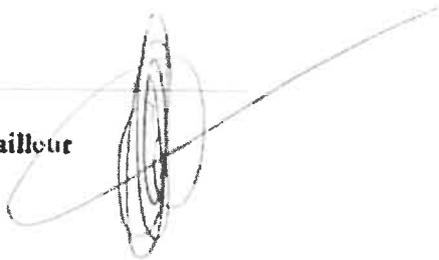
Tous droits ou taxes de quelque nature qu'ils soient, dont la perception serait exigée à l'occasion de la conclusion, de l'exécution du Bail et de ses suites ou de son enregistrement éventuel, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Fait à Paris,

Le 9/3/2020

En trois (3) exemplaires originaux.

Le Bailleur



Le Preneur

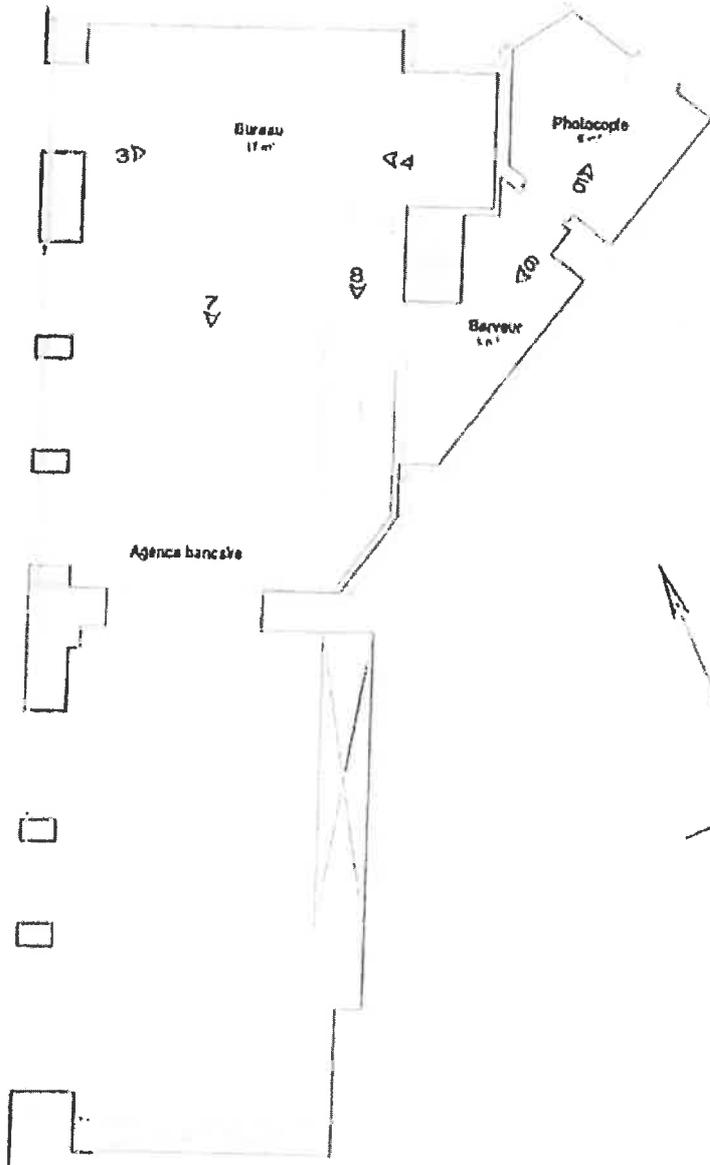


CROER & BIO
« *un bout de terrain sur le pouce* »
98, avenue Niel - 75017 Paris
Mimo: 100%
Horaires : lundi au vendredi - 9h à 18h
TEL : 09 50 38 35 01 www.crockbio.com

ANNEXE 1.1
PLAN DES SURFACES DES LOCAUX LOUES

Plan de l'agence bancaire

42



N



43

Tolérance relative à l'échelle de :
1/100 soit 0.08+0.008 VL

GEO VISION - MÉTIERS ASSOCIÉS

Échelle: 1/100

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Christophe
JORON-DEREM

Commissaire-Priseur

**INVENTAIRE EN VALEUR de
REALISATION des ACTIFS
DEPENDANT DE LA
LIQUIDATION JUDICIAIRE SIMPLIFIEE**

SARL CBST

98 avenue Niel

75017 PARIS

**dressé le 21 avril 2023
sur les dires et présentations de
Mme DANIAC, épouse de M. DANIAC,
gérant**

**Après JUGEMENT du
TRIBUNAL de COMMERCE de PARIS
en date du 4 avril 2023
P202300997**

Christophe
JORON-DEREM
Commissaire-Priseur

	Inventaire dressé 98 avenue Niel – Paris XVIIème, le 21 avril 2023, sur les dires et présentations de Mme DANIAC épouse du gérant	DESCRIPTION	EXPLOITATION	
1		SALLE de RESTAURANT Table mange-debout 10 tables - 13 chaises en bois laqué noir (anciens)	120	
2		Charrette congélateur glaces Charrette réfrigérée crêpes	250	
3		2 vitrines réfrigérées anciennes en mauvais état	60	
4		Buffet froid saladette, 3 portes Bain-Marie (anciens)	500	
5		2 meubles caisses laqués rouge très anciens	30	
6		Réfrigérateur inox 1 porte ACTIF	200	
7		Lave-vaisselle ELECTROLUX ancien	220	
8		Plonge inox 1 bac Étagère inox	250	
9		SOUS-SOL 2 ardoises Conservateur FRIGE CREME 2 étagères sur cornières	100	
10		2 réfrigérateur inox 1 porte ELECTROLUX 1 congélateur inox 1 porte ELECTROLUX	900	

Christophe JORON-DEREM

Commissaire - Priseur

11		2 meubles inox formant hotte (anciens)	300	
12		2 plaques induction 2 plaques wok induction	40	
13		2 meubles suspendus en inox, 2 portes coulissantes	200	
14		Four chaleur tournante TECNOX ancien avec support et ensemble de bacs	500	
15		Plonge inox 2 bac Etagère inox	300	
16		Pompe à eau	250	
17		Centrale de nettoyage ORAPI Support inox	100	
18		Table inox	280	
		DEBARRAS 2 étagères PVC Matériel HS 3 vestiaires 2 portes Chaise et imprimante HP - HS	60	
		MONTANT DE L'INVENTAIRE		
		EN VALEUR D'EXPLOITATION Quatre mille six cent soixante euros	4 660 €	

Christophe
JORON-DEREM
Commissaire-Priseur

		LOCATION		
		Cafetière NESPRESSO		
		MISE A DISPOSITION		
		Appareil de commandes/livraisons JUST EAT		

RECU

DU 01 FEVRIER 2023 AU 28 FEVRIER 2023

ADRESSE IMMEUBLE

98 AVENUE NIEL - 75017 PARIS
98 AVENUE NIEL
75017 PARIS 17

BAT.

ESC.

ETAGE

PORTE

PIECE

01

RGLT

C

TERME

A

BAIL

COM

APT

001

DESTINATAIRE

Société CBST
98 AVENUE NIEL
75017 PARIS 17

LE PRESENT RECU NE CONSTITUE PAS UNE QUITTANCE DE LOYER

CORRESPONDANCE

Votre contact :

Imprimé s
du papier
FSC
IZO 3
FSC

LIBELLE	MONTANT
RECU LA SOMME DE	*****0
XXXXXXXXXX	*****0 €
INDICE I.L.C. - 03T2022	

Dont quittance sans préjudice des termes échus ou en cours, de rappels par suite de majoration avec effet rétroactif, de procédure judiciaire engagée et sous réserve de tous les droits et actions du propriétaire. En cas de paiement par chèque, virement, TIP ou prélèvement, la présente quittance ou le présent reçu n'étant libératoire qu'après encaissement dudit chèque, virement ou absence de rejet dudit prélèvement ou TIP, ce règlement ne constitue pas une novation de créance.

CET AVIS NE PEUT EN AUCUN CAS SERVIR DE QUITTANCE

AVIS D'ECHEANCE DU 01/03/2023 AU 31/03/2023

LIBELLE	MONTANT
101-01 LOYER	3.513,55
105-01 RAPPEL LOYER REVISE	237,64
126-53 AVOIR ANNUL REVISION ILC	-364,72
211-01 PROVISIONS-CHARGES	351,98
602-01 FRAIS DE GESTION ET DIVERS	67,73
728-01 IMPOTS FONCIERS	137,00
749-01 T.V.A 20%	718,25
TOTAL AVIS D'ECHEANCE N : 0016	4.661,43 €

DATE EMISSION	DEPOT DE GARANTIE	NET A PAYER
28/02/2023		4.661,43 €

RELEVÉ DE VOTRE COMPTE		03152-05302-L00101-QU03/2023	
DATE	DESIGNATION	DEBIT	CREDIT
31/01/2023	SOLDE PERIODE PRECEDENTE	5.109,76	
01/02/2023	QUITTANCEMENT A 01/02-28/02/2023	5.109,76	
01/03/2023	QUITTANCEMENT EN COURS	4.661,43	
SOLDE		14.880,95 €	14.880,95

REVISION DE LOYER

Indice de référence 03T2022

Révision : 01/01/2023
Indice Valeur
03T2021 : 119,70
03T2022 : 126,13
Variation : 3,5000 %

Comment payer ?

EN LIGNE SUR VOTRE ESPACE CLIENT SECURISE

En vous connectant sur

PAR VIREMENT BANCAIRE

Favoriser le paiement via notre espace client

Cette solution permet d'automatiser la comptabilité de votre paiement et elle est donc plus efficace et plus fiable pour vous comme pour nous.

Votre compte n'est pas activé ? Pour activer votre compte, accédez à votre espace client sur [ici](#) en cliquant sur accès client (en haut à droite) puis cliquez sur «

Cod

04017