



1

BAILLEUR

La société dénommée **SAS BERNARD SENEZE**, Société par actions simplifiée au capital de 76225,00 €, dont le siège est à PARIS 14^{ÈME} ARRONDISSEMENT (75014), 46 rue Bezout, identifiée au SIREN sous le numéro 562069500 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

PRENEUR

La société dénommée **SAS J AND T** Société à responsabilité limitée au capital de 1 000,00 € dont le siège est à Châteauroux (36000), 79 avenue de Blois identifié au SIREN sous le numéro 829342039 R.C.S.Châteauroux et immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de Dijon, **sous l'enseigne LES BURGERS DE PAPA**,
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Le **PRENEUR** pourra se substituer dans le bénéfice du présent bail la société **NEWBURG ALESIA** dont il détiendra au moins directement 51 % du capital social (et sera mandataire social ou ayant le même mandataire social) ; cette substitution devant intervenir au plus tard dans les 2 mois suivant la date de prise d'effet du Local.

Dans cette hypothèse, le Preneur devra notifier au Bailleur sa décision ferme et irrévocable de substitution et lui adresser un dossier complet par courrier recommandé avec avis de réception comprenant :

- les statuts de la société de substitution,
- des justificatifs de la détention d'au moins 51 % du capital social de la société de substitution,
- d'un extrait K bis de la société de substitution,
- d'un RIB de la société de substitution,
- de l'autorisation de prélèvement dûment complétée et signée par la société de substitution,

Le preneur de substitution s'oblige dans le cadre de la substitution à reprendre l'intégralité des engagements pris par le preneur substitué découlant du

F 10

présent bail notamment pour ce qui concerne le strict respect de l'activité contractuelle.

Cette substitution fera l'objet par le Bailleur d'un avenant d'agrément de substitution.

PRESENCE – REPRESENTATION

- La Société dénommée SAS BERNARD SENEZE est représentée à l'acte par
- Thierry FAVIER gérant de La société dénommée **SAS J AND T** sous l'enseigne **LES BURGERS DE PAPA** est présent à l'acte

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

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

Le **BAILLEUR** seul :

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITÉ DES PARTIES

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

Concernant le BAILLEUR :

Extrait K bis

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant le PRENEUR :

- Carte nationale d'identité.
 - Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr
- Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.
L'ensemble de ces pièces est annexé.

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

TITRE I – CONDITIONS PARTICULIERES DU BAIL

Au

Par les présentes, le BAILLEUR consent au PRENEUR un bail commercial soumis aux dispositions des articles L.145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R145-33 du Code de commerce et à celles non abrogées du Décret du 30 septembre 1953.

Article 1 : DESIGNATION

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR, qui accepte, les locaux commerciaux ci-après désignés dépendant d'un immeuble sis à PARIS (75014) 65 avenue du Général Leclerc et 46 rue Bezout, à l'angle de ces deux voies, formant un pan coupé, comprenant :

- **Au rez-de-chaussée** : en façade sur l'avenue du Général Leclerc et la rue Bezout, une boutique d'une surface de 68m2 environ, comprenant un escalier intérieur et privatif permettant d'accéder à la réserve située au premier sous-sol (lot n°15) et aux bureaux situés au premier étage (lot n°3), constituant le lot numéro UN du règlement de copropriété de l'immeuble, et représentant les 1157/10.000èmes des parties communes générales.

FV



- **Au premier étage** : trois bureaux, à usage commercial, d'une surface globale de 50m² environ, auxquels on accède par escalier privatif situé dans la boutique du rez-de-chaussée (lot n°1) constituant le lot numéro TROIS du règlement de copropriété de l'immeuble, Et représentant les 824/10000èmes des parties communes générales. Un bureau à usage commercial (ancienne loge de concierge), constituant le lot numéro VINGT-NEUF du règlement de copropriété de l'immeuble, Et représentant les 190/10.000èmes des parties communes générales.
- **Au premier sous-sol** : une grande réserve avec sanitaires et point d'eau à laquelle on accède par un escalier intérieur et privé, situé dans la boutique du rez-de-chaussée, constituant le lot numéro QUINZE du règlement de copropriété, et représentant les 491/10.000èmes des parties communes générales.

Au deuxième sous-sol : deux caves réunies portant les numéros 6 et 7, constituant les lots numéros VINGT et VINGT ET UN du règlement de copropriété de l'immeuble

Et représentant les 30/10.000èmes des parties communes générales.

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause.

Le PRENEUR prend acte qu'il n'existe aucun mesurage des surfaces utiles et que, de ce fait, il n'existe aucune corrélation entre le montant du loyer fixé ci-après et les surfaces utiles des locaux loués, les parties se référant à la consistance des locaux tels qu'ils existent.

Tout erreur dans la désignation des lieux loués ne pourra justifier aucune diminution ou augmentation de loyer, lequel a été notamment fixé en fonction de l'appréciation globale faite par le PRENEUR des locaux loués.

Article 2 : Destination des lieux loués

FR



Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur exclusivement à l'usage de son commerce consistant dans la restauration, à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Si le PRENEUR souhaite pouvoir exercer des activités connexes et complémentaires, il devra en faire la demande au BAILLEUR, conformément à l'article L.145-47 du nouveau Code de commerce.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle des déclarations, des autorisations ou licences administratives qui seraient nécessaires à l'exercice de sa profession, sans que le BAILLEUR puisse être recherché à ce sujet dans quelque cas que ce soit.

Le défaut ou le retrait des autorisations administratives entraînera, si bon semble au BAILLEUR, la résiliation du bail pour l'avenir. Le PRENEUR ne pourra lui-même prétendre à la résiliation du bail pour ce motif, que s'il justifie d'un cas de force majeure.

Dans l'hypothèse où la mise en demeure visant la clause résolutoire resterait sans effet pendant un délai d'un mois, le BAILLEUR pourra, conformément aux termes de l'article 10 ci-après, mettre fin de manière anticipée au présent bail, étant précisé que le PRENEUR devra dans tous les cas payer au BAILLEUR le loyer du trimestre en cours.

Article 3 : Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commenceront à courir le 01 mai 2019 pour prendre fin le 30 avril 2028.

A la volonté exclusive du PRENEUR, mais à charge par lui, dans le cas où il voudrait faire cesser le bail à l'expiration d'une période triennale, de prévenir le BAILLEUR au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire.

Le BAILLEUR aura la faculté de donner congé, s'il entend invoquer le bénéfice des dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du nouveau code de commerce, afin de construire ou reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

FA

PT

Article 4 : Loyer principal, indexation et modalités de paiement

1) Loyer principal :

Les parties déclarent que la présente clause relative à la fixation du montant du loyer constitue un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été signé.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer de CENT DIX MILLE EUROS (110.000,00 euros), hors taxes et hors charges, par an.

Le loyer est soumis au régime de la Taxe à la Valeur Ajoutée au taux en vigueur.

Toutefois le bailleur consent au preneur une franchise partielle de loyer pour les deux premières années du bail à savoir :

- Du 1^{er} Mai 2019 au 31 décembre 2019 : La somme de SOIXANTE TROIS MILLE TROIS CENT TRENTE TROIS EUROS (63.333,00euros), hors taxes et hors charges, par an hors franchise de loyer.
- Deuxième année : CENT MILLES EUROS (100.000,00euros), hors taxes et hors charges, par an.

2) Indexation clause d'échelle mobile :

Le loyer sera indexé annuellement, de plein droit et sans mise en demeure préalable, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux.

Le loyer annuel sera automatiquement et de plein droit égal, au 1^{er} janvier de chaque année, à la somme calculée, pour chaque année N d'indexation, selon la formule :

$$L(N) = L(N-1) \times \frac{ILC 1}{ILC 0}$$

L(N) = loyer annuel de la nouvelle période

L(N-1) = loyer annuel de la période expirée

ILC 1 = indice des loyers commerciaux du 3^{ème} trimestre de l'année N

ILC 0 = dernier indice des loyers commerciaux de référence publié à la date de prise d'effet du Bail.

La première indexation aura lieu le 1^{er} Janvier 2020

Ainsi la période de variation de l'indice prise en considération sera toujours égale à la durée s'écoulant entre chaque indexation.

Les clauses ci-dessus constituent une indexation conventionnelle et sont distinctes de la révision triennale légale instituée par les articles L.145-37 et L.145-38 du nouveau Code de commerce.

Si l'indice des loyers commerciaux sur lequel le loyer est indexé cesse d'être publié, sans qu'aucun nouvel indice lui soit légalement ou réglementairement substitué avec un coefficient de raccordement, ou si ledit indice se révèle ou devient inapplicable, il lui sera substitué l'indice le plus voisin parmi ceux existants alors et applicables.

3) Modalités de paiement des loyers :

Le PRENEUR s'engage à acquitter le montant du loyer, des charges et des taxes, trimestriellement et d'avance, le premier jour de chaque trimestre civil.

Cependant, et à titre exceptionnel, le PRENEUR bénéficiera d'une franchise de loyer de trois (3) mois à compter de la date de prise d'effet du Bail.

En vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et accessoires et plus généralement de toute somme due par le PRENEUR au BAILLEUR, au titre du présent bail, le PRENEUR autorise expressément et irrévocablement le BAILLEUR ou le mandataire de son choix à prélever les sommes dues sur le compte bancaire dont les références sont précisées sur l'autorisation de prélèvement dont une copie est annexée.

Le PRENEUR remet au BAILLEUR, ce jour, un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement, dûment complété et signé.

Le PRENEUR prendra toutes les dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.

En cas de non-respect dudit engagement, ayant pour conséquences de laisser une somme impayée à son échéance normale, le montant des sommes dues portera intérêt au taux contractuel des intérêts de retard défini à l'article 14 des conditions générales.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé et un relevé d'identité bancaire.

FT

FD

En raison du caractère irrévocable de l'autorisation de prélèvement donnée par le PRENEUR au BAILLEUR, qui constitue une clause essentielle et déterminante du présent contrat de bail, toute opposition effectuée par le PRENEUR audit prélèvement pourra entraîner, si bon semble au BAILLEUR, l'application de la clause résolutoire.

L'imputation des paiements effectués par le PRENEUR sera faite par le BAILLEUR dans l'ordre suivant :

- Frais de recouvrement
- Dommages et intérêts
- Intérêts
- Clause pénale
- Ajustement du fonds de roulement
- Provision sur charges communes
- Dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie, créance de loyers ou indemnité d'occupation. En ce qui concerne ces postes, l'imputation sera faite en priorité sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux.

Le PRENEUR accepte expressément l'imputation de ces paiements telle qu'elle est stipulée ci-dessus.

Article 5 : Charges, impôts et taxes

Le présent bail est consenti sous toutes les conditions ordinaires et de droit et sous celles qui suivent que le PRENEUR s'engage à observer ou à subir. Elles seront applicables tant au PRENEUR qu'à tous les cessionnaires ou autres occupants réguliers des lieux et tant au présent bail qu'à ceux qui pourraient lui faire suite.

Le PRENEUR devra acquitter directement toutes consommations personnelles d'eau, d'électricité, de chauffage, de téléphone, ainsi que toutes les autres charges ou taxes auxquelles un locataire est ordinairement tenu, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais recherché à ce sujet. L'évacuation des déchets, le nettoyage du commerce et de ses dépendances seront assurés par le PRENEUR.

Le PRENEUR s'oblige à satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet. En particulier, il devra acquitter les

contributions personnelles, les taxes locatives et tous les autres impôts que le PRENEUR acquitte au titre des lieux loués. A cet égard, il est indiqué que si d'aventure le BAILLEUR était amené à régler certaines dépenses pour le compte du PRENEUR, celui-ci s'engage à rembourser le BAILLEUR à première demande.

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR la quote-part des charges, prestations, taxes de toute nature ainsi que toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations d'impôts légalement mises à la charge des bailleurs et, à titre d'exemple, sans que cette liste soit limitative, l'impôt foncier en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les frais d'établissement des rôles, la taxe sur les bureaux, les commerces et les entrepôts.

Le PRENEUR réglera au BAILLEUR les charges afférentes aux parties communes ou à usage collectif de l'immeuble, au prorata des millièmes correspondant aux locaux loués. A titre énonciatif et non limitatif, il est précisé que les charges des parties communes ou des parties à usage commun comprennent notamment :

- . les frais d'éclairage, d'eau, de chauffage, de ventilation (climatisation, réfrigération...), de nettoyage,
- . la rémunération des gardiens ou employés d'immeuble,
- . les primes d'assurances de l'immeuble,
- . les impôts et taxes,
- . entretien, réparation, modification, remplacement des outillages,

équipements de l'immeuble etc...

Le PRENEUR réglera au BAILLEUR une provision sur charges payable en même temps que le principal, actuellement fixée à la somme de 3.420,00 euros par an, TVA en sus. Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année précédente. La taxe foncière sera facturée séparément et soumise à la TVA, tout comme les consommations d'eau froide relevées au compteur divisionnaire.

Article 6 : Dépôt de garantie

Le PRENEUR s'engage à verser au BAILLEUR pour garantir l'exécution des conditions du présent bail, un dépôt de garantie non productif d'intérêts,

FV

31
-7/8

représentant trois mois de loyer hors taxes, remboursable en fin de contrat et après déduction de toute somme pouvant être due au BAILLEUR.

Ce dépôt de garantie sera réajusté chaque année, comme le loyer et à la même époque, afin d'être toujours égal à trois mois de loyer hors taxes.

Le PRENEUR remise ce jour, directement, au BAILLEUR, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, un dépôt de garantie d'un montant de VINGT-SEPT MILLE CINQ CENT EUROS (27 500,00 EUR).

En aucune façon les derniers termes de loyer ne pourront s'imputer sur le dépôt de garantie.

Article 7 : Clause particulière

Le PRENEUR réglera, concomitamment à la signature du présent bail, les honoraires dues à l'Agence WALLPARTNERS, 1 Rue du lieutenant lapeyre-75014 Paris, soit TRENTE QUATRE MILLE HUIT CENT EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (34.800,00 EUR TTC) conformément au mandat numéro 057 du 13 mars 2019.

TITRE II : CONDITIONS GENERALES DU BAIL Article 1 : Obligations du preneur

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de ses activités et du paiement de toutes les sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

Le PRENEUR s'engage à ne jamais se prévaloir d'une quelconque garantie d'exclusivité ou de non-concurrence à l'égard du BAILLEUR.

D'une part, le PRENEUR s'engage à n'exercer aucune activité qui pourrait donner lieu à contravention, plainte ou réclamation, de la part de qui que ce soit et notamment des autres occupants de l'immeuble. D'autre part, si la responsabilité du BAILLEUR est mise en cause, pour manquement du PRENEUR à l'une quelconque de ses obligations, ce dernier s'engage à en supporter les conséquences.

Le PRENEUR s'engage à tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de ses accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

F Y



Article 2 : Entretien – Réparations – Travaux

- Obligations d'entretien et de réparations du PRENEUR

Le PRENEUR prendra les lieux loués en l'état où ils se trouvent et ne pourra exiger du BAILLEUR, au cours du bail, aucun aménagement ou réparation.

Le PRENEUR aura à sa charge l'installation intérieure et extérieure de son local, nécessaire à l'exploitation de son commerce.

Il assumera l'obligation d'effectuer dans les meilleurs délais et sans interruption tous les travaux de nature immobilière ou mobilière nécessaires à l'exploitation effective des lieux loués.

Les frais et honoraires afférents à ces travaux, y compris ceux d'éventuels travaux de mise en conformité, sont à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR devra entretenir les lieux loués en bon état de réparations et les rendre en bon état à l'expiration du bail, quel que soit leur état lors de la prise de possession des lieux, et acquitter le montant des réparations qu'il pourrait devoir.

Le PRENEUR supportera les frais de réparation, réfection ou entretien, grosses ou menues sans aucune distinction, sauf s'il s'agit des réparations prévues par l'article 606 du Code civil; travaux de remplacement, mise aux normes, améliorations, embellissements, modernisation ou rénovation et ce, même si ces travaux sont occasionnés par la vétusté, l'évolution des techniques ou l'obsolescence des matériaux et équipements ou justifiés par la réglementation administrative en vigueur ou à venir ; frais et honoraires afférents à ces travaux , notamment du maître d'œuvre. Cette clause s'applique uniquement aux travaux réalisés dans les lieux loués et aux travaux réalisés dans les parties communes, intérieures ou extérieures, de l'immeuble, au prorata des millièmes correspondant aux locaux loués.

Le PRENEUR supportera toute modification des branchements, le remplacement de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigés notamment par les services des eaux, de l'électricité et des fluides de chauffage et de conditionnement d'air.

Le PRENEUR s'oblige à entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les ferrures et vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et à

FV

n'exercer aucun recours contre le BAILLEUR en raison des dégâts des eaux causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

Le PRENEUR aura à sa charge, sans recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des fermetures des lieux loués, le tout devra être maintenu constamment en parfait état d'entretien et de propreté et les peintures extérieures devront être faites aussi souvent que le besoin s'en fera sentir.

Le PRENEUR devra entretenir en bon état la devanture des locaux et ses accessoires et faire pendant la durée du bail toutes réparations qui deviendraient nécessaires, et ce quelle que soit la nature des travaux. Par conséquent, le PRENEUR ne pourra exiger ni réparations, ni le remplacement de cette devanture et de ses accessoires, quand bien même ils tomberaient en vétusté.

Si les locaux loués comportent un local au sous-sol, le BAILLEUR ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération ou d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées.

En cas d'inobservation par le PRENEUR de ces obligations, le BAILLEUR aura la faculté, quinze jours après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par tout entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du PRENEUR.

- Mises aux normes

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

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

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

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le

local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

- Travaux réalisés par le PRENEUR

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs, de planchers ou de voûtes, aucune construction et, généralement, il ne pourra leur apporter, non plus qu'aux installations qu'ils comprennent, aucune modification quelconque, sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR et dans les conditions définies par lui, étant expressément précisé que l'ensemble des travaux visés en Annexe ont d'ores et déjà été approuvés par le BAILLEUR. Le BAILLEUR renonce expressément à exiger la remise dans lieux dans leur état d'origine en fin de bail ou lors du départ des lieux du PRENEUR.

Si l'autorisation est accordée, les travaux seront exécutés sous la direction de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR de même que le montant des travaux.

Préalablement à l'exécution de ces travaux, le PRENEUR s'engage irrévocablement à souscrire une assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Tous travaux d'aménagement, d'embellissement, d'améliorations et d'installations réalisés par le PRENEUR dans les lieux loués, devenus ou non immeubles par destination, resteront acquis au BAILLEUR, en fin de bail ou lors du départ des lieux du PRENEUR, sans indemnité à sa charge.

Une fois exécutés, ils ne pourront être modifiés, enlevés ou détruits par le PRENEUR, qu'avec l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR.

Les transformations et améliorations apportées aux lieux loués deviendront propriété immédiate du BAILLEUR et seront ainsi prises en considération, par dérogation à l'article R.145-8 du Code de commerce, pour la détermination de la valeur locative lors du renouvellement de bail consécutif à la réalisation des travaux.

- Travaux réalisés par le BAILLEUR ou le syndicat des copropriétaires

Le PRENEUR souffrira, sans indemnité, tous les travaux, quelque soit leur nature, exécutés dans les locaux adjacents aux lieux loués partie de la

copropriété ou sur la voie publique, quels qu'en soient les inconvénients, la gêne ou la durée, excéda-t-elle quarante jours, dans la limite de 60 jours. Toutefois, il est expressément convenu que le BAILLEUR devra, en tout état de cause (i) faire ses meilleurs efforts et mettre en œuvre tous les moyens nécessaires en vue de limiter la gêne occasionnée pour le PRENEUR (notamment mais sans limitation en évitant tout travaux durant les horaires de service), (ii) respecter son obligation de délivrance en s'assurant que le Local reste à tout moment visible et exploitable.

Le PRENEUR fera place nette, à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des meubles, agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose est nécessaire.

- Information

Le PRENEUR s'engage à informer dès qu'il en aura connaissance le BAILLEUR de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et notamment du retard apporté à sa déclaration aux assurances.

Article 3 : Règlement d'immeuble

Le PRENEUR doit se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi que tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :

- de ne rien déposer, ni faire aucun emballage ou déballage dans les parties communes,
- de veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, soit par le fait du PRENEUR, soit par le fait de son personnel, de ses fournisseurs ou de sa clientèle,
- de ne pouvoir charger les planchers, terrasses et balcons d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et, en cas de doute, de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble,
- de se conformer pour l'exercice de son commerce, aux règlements administratifs qui le régissent,

- de prendre toutes précautions pour ne pas gêner les autres locataires ou voisins ou les tiers et de faire son affaire personnelle de toutes réclamations qui seraient faites au BAILLEUR ou à lui-même,
- de n'entreposer dans les lieux loués aucune matière dangereuse ou insalubre en contravention des règlements administratifs en vigueur,
- de ne pouvoir placer aucun objet, étalage fixe ou mobile, marchandises, colis, etc., à l'extérieur des lieux loués, sauf autorisation préalable des services municipaux compétents et, le cas échéant, de la copropriété,
- de ne jeter les déchets industriels ou commerciaux dans les boîtes à ordures ménagères de l'immeuble et de se munir à cet effet de tous récipients réglementaires.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de tout manquement à ces prescriptions, le BAILLEUR ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

Article 4 : Esthétique – Enseigne

Tout projet de modification significative de la devanture, des fermetures et de signalisation au public devra être soumis à l'approbation du BAILLEUR.

Le PRENEUR n'apposera aucunes affiches, bannières, banderoles et inscriptions d'une autre nature, sur les vitrines, qui seraient de nature à les occulter en totalité.

Les enseignes ne pourront en aucun cas être placées sur les parties communes, sauf autorisation spécifique et préalable du syndicat des copropriétaires.

Article 5 : Visite des lieux – congés

Le PRENEUR réservera au BAILLEUR ou aux personnes le représentant le droit d'entrer dans les locaux pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits ou faire visiter les lieux.

De même, LE PRENEUR est tenu :

- de laisser visiter les lieux loués, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente, et de laisser afficher en tel endroit qui conviendrait au BAILLEUR la remise en location ou la mise en vente des locaux,

T.D

BJ

- de ne déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location et justifié sur présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués.

Article 6 : Modifications – Tolérances – Indivisibilité

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

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

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR. En cas de co-preneurs, par l'effet du présent bail, de cession, ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Article 7 : Responsabilité et Recours

Le PRENEUR renonce à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- en cas de vol ou tout autre acte délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance ;

- en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone ;

- en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant, par suite de fuites, infiltrations, humidité, refoulement ou autres circonstances, le PRENEUR devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le BAILLEUR.

Article 8 : Assurances

8.1. Le PRENEUR devra se faire assurer pour tous les risques résultant de l'occupation des locaux envers le BAILLEUR et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, et notamment pour les risques suivants :

T.P.

BA

- incendie, dégâts des eaux, explosions, vols ;
- responsabilité consécutive aux travaux d'aménagements ;
- responsabilité civile et contre les recours des tiers et des voisins.

Le PRENEUR devra justifier de cette assurance au BAILLEUR lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail et en justifier au BAILLEUR chaque année sur simple demande de sa part. La justification de cette assurance résulte de la remise au BAILLEUR d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Le PRENEUR déclare renoncer à tout recours contre le BAILLEUR, ses assureurs, la copropriété et les exploitants pour les risques susvisés et leurs conséquences ; sa police d'assurance devra comporter mention de cette renonciation à recours.

Avant tout commencement des travaux, le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR, une copie certifiée conforme de ses polices. Il en sera de même pour toutes les autres polices d'assurance.

Les assurances couvriront les biens à concurrence de leur valeur de reconstruction ou de remise à neuf.

Si le commerce exercé par le PRENEUR entraîne, soit pour le BAILLEUR, soit pour les autres locataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le PRENEUR sera tenu d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime payée par lui et, en outre, de la garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

8.2: Les parties rappellent que le BAILLEUR a souscrit un contrat d'assurance garantissant tous les biens immobiliers en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que sur les conséquences pécuniaires de la mise en jeu de sa responsabilité civile de propriétaire d'immeuble. A cet égard, le contrat d'assurance souscrit par le BAILLEUR garantit l'ensemble du bien objet du présent bail, étant précisé qu'en ce qui concerne les risques locatifs, le PRENEUR devra être assuré conformément aux dispositions visées au présent article 8.1.

Il est bien entendu entre les parties que le PRENEUR remboursera au BAILLEUR en sus du loyer et charges visés par le présent bail commercial sa quote-part de prime résultant du présent article 8.2, étant précisé que cette demande de remboursement sera formulée à l'occasion de la facturation des charges selon

FV

les modalités du présent bail, étant précisé que ce remboursement sera assujéti à la TVA.

Article 9 : Exploitation – Cession – sous-location – Location-gérance – Droit de préemption

- Exploitation

Le PRENEUR devra exploiter personnellement les lieux loués et ne pourra concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, à titre gratuit ou précaire.

Le PRENEUR devra exploiter les lieux loués de façon ininterrompue.

- Cession

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas céder son droit au présent bail si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce, sans l'accord express et écrit du BAILLEUR, et sous réserve du non exercice par le BAILLEUR de son droit de préemption.

Toute cession sera régularisée par un acte auquel interviendra le BAILLEUR, à peine de nullité. Un original enregistré lui sera remis aux frais du PRENEUR. A défaut, la cession sera inopposable au BAILLEUR, nonobstant son intervention.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au BAILLEUR de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit.

Dans tous les cas, le cessionnaire sera responsable vis-à-vis du BAILLEUR de toutes sommes dues par le cédant au titre du présent bail.

Les cédants successifs resteront solidairement responsables de l'exécution par le cessionnaire de l'ensemble des clauses et conditions du bail conformément aux dispositions de l'article 1740 du Code civil.

En outre, tout acte de cession devra faire expressément obligation au cessionnaire de verser intégralement le dépôt de garantie entre les mains du BAILLEUR, le jour de la signature de l'acte, le dépôt de garantie précédemment versé par le cédant étant remboursé par le BAILLEUR à celui-ci dans les conditions visées à l'article 6 du présent bail.

- Sous-location – Location-gérance

FT
-12-

Sauf accord écrit du BAILLEUR, le PRENEUR ne pourra ni sous-louer, ni se substituer toute personne ou société, même à titre gratuit dans les lieux loués, y compris par suite de mise en location-gérance du fonds exploité dans les lieux loués.

L'autorisation expresse de sous-location partielle qui sera éventuellement accordée n'emportera pas, en tout état de cause, dérogation à l'indivisibilité du bail, conventionnellement stipulée au bénéfice exclusif du BAILLEUR.

Le PRENEUR aura droit au renouvellement de son bail, nonobstant toute sous-location régulière. En revanche, le sous-locataire ne pourra en rien prétendre avoir un droit quelconque opposable au BAILLEUR, notamment en ce qui concerne le droit au renouvellement.

Observation faite que le BAILLEUR autorise la sous-location au profit de toute société qui serait dirigée par le PRENEUR aux présentes.

- Domiciliation

Toute domiciliation dans les lieux loués est strictement interdite, sauf accord écrit du BAILLEUR, à l'exception toutefois de celle du siège social de la Société preneuse.

- Droit de préférence

Aucune cession ne pourra intervenir sans une notification préalable adressée par le PRENEUR au BAILLEUR, par pli recommandé avec accusé de réception ou acte extra-judiciaire comportant dénonciation intégrale du projet de cession ou, en cas d'acte signé par les parties, sous la condition suspensive du non-exercice de son droit de préférence par le BAILLEUR.

Le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR, outre le projet d'acte de cession, sous peine de nullité de la notification :

- l'état civil et l'adresse de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique, ou la dénomination sociale, le siège social s'il s'agit d'une personne morale, en y joignant un extrait Kbis délivré par le Registre de commerce et des sociétés,

- le prix de vente du fonds et ses modalités de paiement,
- toutes les conditions de la vente projetée,
- l'énumération qualitative et évaluation du stock,
- l'énumération des contrats conclus par l'entreprise en ce y compris les

FT

JH

contrats de travail avec l'identification des co-contractants et leur ancienneté. Ladite notification devra également préciser les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation définitive de cette cession, laquelle devra intervenir plus d'un mois après la date de réception effective de cette notification.

La notification afin de concours comportera la faculté pour le BAILLEUR ou pour toute personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner, de se porter acquéreur à stricte égalité de conditions.

En conséquence, ladite notification vaudra offre ferme de contracter avec le BAILLEUR ou tout tiers substitué sans possibilité d'abandon de la cession.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le mois de la notification d'exercice du droit de préférence avec règlement concomitant des sommes stipulées payables comptant.

Ce droit de préférence s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs du fonds de commerce pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

Enfin, ce droit de préférence s'appliquera à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : cession onéreuse ou gratuite, cession ou apport du droit au bail ou du fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication,,,

En cas de vente aux enchères, un dire du cahier des charges devra relater l'existence et les modalités du droit de préférence et le BAILLEUR devra être personnellement convoqué à l'adjudication au mois un mois à l'avance avec notification du cahier des charges.

Corrélativement, le BAILLEUR, ou toute personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner, pourra se substituer au dernier enchérisseur à prix égal et conditions identiques par déclaration formulée immédiatement dès la clôture des enchères, à peine de caducité du droit de préférence.

Article 10 : Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont joints :

FV



- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

ENVIRONNEMENT

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

Le PRENEUR devra informer le BAILLEUR de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du PRENEUR pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées et à celle des installations de stockage de déchets pourra permettre au BAILLEUR d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

BT

Le PRENEUR restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

En cas de cession de bail, le PRENEUR fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le PRENEUR devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

Le PRENEUR, ayant l'obligation de remettre au bailleur en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport – déclaration de cessation d'activité – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Le tout de façon à ce que le BAILLEUR ne soit pas inquiété sur ces sujets.

Article 11 : Diagnostic de performance énergétique

Le PRENEUR reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé.

Article 12 : Dossier technique amiante

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le cadre de présence de matériaux A et B, il doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des

FV

FA

lieux de travail conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique. En outre, dans cette hypothèse, une fiche récapitulative de ce dossier technique doit être communiqué par le bailleur.

Le BAILLEUR déclare que le permis de construire de l'immeuble a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Le BAILLEUR fournira au preneur, qui le reconnaît, un diagnostic technique.

Article 13 : Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera réalisé à la prise de possession des lieux et à leur restitution, par exploit d'huissier de justice, aux frais exclusifs du PRENEUR.

Article 14 : Clause résolutoire – Sanctions

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, charges ou accessoires, à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail ou du règlement de copropriété, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extra judiciaire, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée à la juridiction des référés pour constater le manquement, l'acquisition de la clause résolutoire et pour prescrire l'expulsion du PRENEUR.

En cas d'inobservation par le PRENEUR de ses obligations, le BAILLEUR aura la faculté quinze jours après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du PRENEUR.

A défaut de paiement des sommes exigibles au titre du présent bail, elles seront automatiquement, suite à une notification envoyée par courrier RAR restée sans effet pendant plus de quinze jours, majorées à titre de clause pénale de 10 % de leur montant.

En outre, les sommes dues, y compris celles résultant de l'application de la clause pénale, porteront intérêts de plein droit au taux de 0,5 % par mois de retard.

FT

1/21

Il en sera de même lorsque le PRENEUR aura bénéficié d'un délai de grâce, sur le fondement de l'article 1244 du Code civil, le tout indépendamment de tous frais de commandement, de recettes, de droits proportionnels d'encaissement et de tous autres frais légaux qui seront également supportés par le PRENEUR défaillant.

En cas de résiliation du bail pour faute du PRENEUR, le montant du dépôt de garantie et des loyers d'avance restera acquis au BAILLEUR.

Article 15 : Frais – Election de domicile

Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge du PRENEUR ;

Le BAILLEUR et le PRENEUR font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif indiqué en tête des présentes, ou en tout autre lieu notifié ultérieurement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

TOLERANCES

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

LOIS ET RÈGLEMENTS

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

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

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

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

F7

BA

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

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

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

DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR

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

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

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

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

DECLARATIONS

Le BAILLEUR déclare ce qui suit :

F

TU

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

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

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

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

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

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

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

IMMATRICULATION

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

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

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

F 7 *[Signature]*

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

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

PRESCRIPTION

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

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

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

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat, à l'exception de celles légales et impératives, ont été, en respect de l'article 1104 du Code civil, librement négociées de bonne foi, et qu'en application de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une d'entre elles et dont l'importance s'avèrerait déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, le preneur n'étant pas un partenaire commercial du bailleur pouvant impliquer une soumission de l'un vis-à-vis de l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

FD 

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

ENREGISTREMENT

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de VINGT-CINQ EUROS (25,00 EUR).

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sur vingt neuf pages Paraphes

Comprenant

- renvoi approuvé : ~~FA~~
- blanc barré : ~~AS~~
- ligne entière rayée : - nombre rayé : ~~A~~
- mot rayé : ~~AA~~

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte en présence du bailleur de Wallpartners et du preneur.

Fait à Paris le 4 Avril 2019

ET

Le Preneur

E.A.S. J and T

Siège Social: 70, avenue de Blois

21000 STENAY (A12010)

RC: 825 342 039 00056

APE: 70102

Port. 06 50 02 68 82

Le Bailleur

Bernard LANGE

Bilme

