

**CAHIER DES CHARGES**  
**CONDITIONS DE L'OFFRE**

Par jugement en date du 09/06/2023, le Tribunal de Commerce de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la SELARL PHARMACIE TACAPES - 55 rue des Petits Champs - 75001 PARIS.

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

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

**Fonds de commerce de la société PHARMACIE TACAPES**  
**Sis 55 rue des Petits Champs - 75001 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 : Pharmacie**

**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 55 rue des Petits Champs - 75001 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :**

■ **Description du lieu d'exploitation :** Une boutique au rez-de-chaussée à droite de la rue, accompagnée d'une remise de 11 m<sup>2</sup> au fond à gauche de la cour et d'une cave.

■ **Destination :** Destination exclusive d'officine de pharmacie.

■ **Durée :** 9 années entières et consécutives du 01/04/2022 au 31/03/2031

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

■ **Loyer annuel :** 36 000 € HT HC payable par trimestre d'avance.

■ **Révision :** Selon variation de l'indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE.

■ **Charges :** Provision pour charges de 1 934 € par an hors taxes hors foncier

**Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 45 521€**

■ **Dépôt de garantie :** 9 000 € (3 mois de loyer HT HC).

*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 cf article 10 :** 18 000 € sauf à parfaire et sous réserve de la déclaration de créance du bailleur.

Droit de préemption du bailleur.

Garantie exigée : En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire du PRENEUR, et dans l'hypothèse où l'administrateur judiciaire ou le mandataire liquidateur souhaiteraient procéder à la cession du fonds de commerce sous quelque forme que ce soit, comprenant le bail commercial, une caution bancaire devra être fournie par le cessionnaire et couvrant deux années de loyers charges et taxes comprises, et ce, en remplacement de la solidarité existante entre le cédant et le cessionnaire du fonds de commerce.

## **2. Éléments corporels :**

Les matériels et agencements garnissant les locaux, selon inventaire en cours d'établissement par le Commissaire de Justice.

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.

### **Conditions à respecter par le candidat acquéreur :**

Compte-tenu de la spécificité de l'activité de pharmacie, le candidat acquéreur devra respecter les conditions suivantes, à défaut de quoi son offre sera irrecevable :

#### **➤ Qualification minimum exigée :**

Le candidat acquéreur devra être titulaire d'un diplôme d'Etat de docteur en pharmacie.

#### **➤ Expérience professionnelle minimum exigée :**

Le candidat acquéreur doit remplir l'une des conditions suivantes :

- avoir effectué le stage de fin d'étude de 6 mois en officine de pharmacie ou en pharmacie hospitalière ;
- justifier d'une expérience professionnelle d'au moins 6 mois en tant que pharmacien adjoint ou remplaçant dans une officine de pharmacie ;

Cette expérience professionnelle n'est pas exigée : des anciens internes en pharmacie hospitalière, des pharmaciens inscrits à l'une des sections de l'ordre des pharmaciens au 1er janvier 1996 ou y ayant été précédemment inscrits, des pharmaciens originaires d'un État de l'Espace Économique Européen.

#### **➤ Déclaration préalable :**

Le candidat acquéreur qui envisage ainsi d'exploiter une pharmacie doit en faire la déclaration auprès du conseil national de l'ordre des pharmaciens.

#### **➤ Obtention de l'agrément du Conseil de l'Ordre :**

Tout transfert ou création de pharmacie est soumis à l'agrément du Conseil de l'Ordre.

**Compte-tenu de cette procédure de liquidation et malgré l'agrément préfectoral nécessaire pour exploiter, les offres devront être formalisées sans la condition suspensive de l'obtention de cet agrément.**

**Il conviendra que le candidat se rapproche préalablement du Conseil de l'Ordre des Pharmaciens pour toute question relative à la cession.**

**Le cessionnaire s'engage :**

- **A régulariser et déposer sans délai son dossier d'inscription auprès du Conseil de l'Ordre des Pharmaciens, et en tenir informé le Liquidateur judiciaire ;**
- **A procéder au paiement du loyer, charges et accessoires à compter de l'entrée en jouissance ;**
- **À supporter le loyer dans le cadre de l'exécution provisoire, sauf à ce qu'une décision statue en sens contradictoire ou que le bailleur exerce son droit de préemption et procède alors au remboursement des loyers versés par l'acquéreur désigné à titre conservatoire.**

## **II. Renseignements relatifs au personnel :**

L'entreprise n'employait aucun salarié à la date de la liquidation judiciaire.

## **⚠ Avertissements :**

### **Objet et usage du présent document**

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

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

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

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

### **Information des candidats repreneurs**

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

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

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

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

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

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

### **INFORMATIONS IMPORTANTES**

#### **Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.**

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

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

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

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

## I) Contenu de l'offre

### 1. Précisions sur le candidat à la reprise

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

#### ● **Personne physique**

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

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

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

#### ● **Personne morale**

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

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

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

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

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

- Les actifs repris

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

- Les revendications

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

- Une offre ferme et définitive

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

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

#### Le prix

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

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

**Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur » :**

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

**Garantie de paiement requise :**

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

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

#### Remboursement du dépôt de garantie stipulé au contrat de bail

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

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

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

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

## II) Procédure et calendrier des opérations

### 1) Délai et remise des offres

Toute proposition d'acquisition devra être, soit :

- déposée sous pli et porter la mention « *Offre fonds de commerce liquidation de PHARMACIE TACAPES* ».
- acheminée par voie postale sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure devant être fermée et porter la mention « *Offre fonds de commerce liquidation de PHARMACIE TACAPES* ».

L'offre devra être réceptionnée en l'Etude (34 rue Sainte Anne 75001 PARIS / Code porte cochère : 4597), **avant le 19/07/2023 à 17 heures.**

**Toute offre déposée ou réceptionnée après ce délai sera irrecevable.**

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

### 2) L'entrée en jouissance

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

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

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

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

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

**3) Rédaction de l'acte de cession**

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

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

Fait à Paris le 04/07/2023

  
↓ - baron  
**Florence DAUDÉ**

**Annexes :**

**(1) Bail commercial**

## 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 SELARLu PHARMACIE TACAPES, des commissions d'agence et/ou d'apporteurs d'affaires s'élève à la somme de  
€uros et que leurs bénéficiaires sont :

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

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

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

Et formuler mon offre en conformité avec ses dispositions.

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

Fait à  
Le  
Signature



**Questionnaire de provenance des fonds  
Personne morale**

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

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

2 – Identification de la personne morale

Dénomination sociale :

Forme juridique :

Capital social :

Adresse du siège social statutaire :

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

Adresse des établissements secondaires :

Nationalité de la personne morale :

Objet social de la personne morale :

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

**IDENTIFICATION DES ASSOCIES ET DU REPRESENTANT LEGAL**

3 – Les associés de la personne morale

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

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

...

## IDENTIFICATION DE L'OPERATION

5 – Nature de l'opération :

6 – Objet de l'opération :

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

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

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

13 – Origine des capitaux pour l'opération

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

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

Date :

Nom et prénom :

Qualité :

Dirigeant de la société

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

Signature :

**Questionnaire de provenance des fonds  
Personne physique**

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE**

1 – Rôle de la personne dans l'opération :

2 – Identification de la personne

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

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

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

3 - Activité(s) professionnelle(s) exercée(s)

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

**IDENTIFICATION DE L'OPERATION**

9 – Nature de l'opération :

10 – Objet de l'opération :

11 – Dans quel but faites-vous cette opération ?

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

12 – Origine des capitaux pour l'opération ?

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

Date :

Nom et prénom :

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

Signature :

# Table des matières

ENTRE-LES SOUSSIGNES : .....	3
1. DESIGNATION .....	4
2. DUREE .....	5
3. LOYER ANNUEL .....	5
4. DECLARATION FISCALE (TVA) .....	5
5. MODALITES DE PAIEMENT .....	6
6. IMPUTATION DES PAIEMENTS .....	6
7. REVISION ET INDEXATION DE LOYER .....	7
8. CHARGES - CONTRIBUTION - IMPÔTS - TAXES .....	8
10. CESSION .....	10
11. SOUS-LOCATION – DOMICILIATION- LOCATION GERANCE .....	11
11.1. Sous-location – domiciliation .....	11
11.2. Location-gérance .....	11
12. ENTRETIEN – REPARATION – TRAVAUX .....	11
12.1. Entretien et réparation des lieux loués par le PRENEUR .....	11
12.2. Travaux .....	12
12.2.1. Travaux à la charge du PRENEUR dans les lieux loués .....	12
12.2.2. Travaux à la charge du PRENEUR dans l'immeuble dont dépendent les lieux loués .....	13
13. RESPONSABILITE - RECOURS .....	14
14. REGLEMENT D'IMMEUBLE .....	15
15. VISITE DES LIEUX – DEMENAGEMENT- ETAT DES LIEUX .....	16
16. CLAUSE PENALE .....	16
17. SINISTRE .....	16
18. DEPOT DE GARANTIE .....	17
19. CLAUSE RESOLUTOIRE .....	17
20. FIXATION DES LOYERS LORS DES RENOUVELLEMENTS .....	17
21. SUR LES ACTES ANTERIEURS A LA SIGNATURE DU PRESENT BAIL .....	18
22. ENVIRONNEMENT .....	18
23. AMIANTE .....	18
24. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE .....	18
25. INFORMATIONS SUR LES TRAVAUX REALISES DANS L'IMMEUBLE .....	18
26. FRAIS .....	19
27. ATTRIBUTION DE JURIDICTION .....	19
28. ELECTION DE DOMICILE .....	19
29. ANNEXES .....	19

## BAIL COMMERCIAL

### ENTRE-LES SOUSSIGNES :

La société dénommée « **FONCIERE DES MURS COMMERCIAUX** », société civile, au capital de **100 000 EUR**, dont le siège social est à PARIS (**75001**) **6 rue de Valenciennes**, identifiée sous le numéro SIREN **800 000 000** et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de PARIS.

Représentée par son gérant **M. [REDACTED]**, dûment habilité aux fins des présentes.

**« CI APRES DESIGNNE LE BAILLEUR »**

ET

La « **SELARL PHARMACIE TACAPES** », société d'exercice libéral à capital limité, au capital de 55 000 euros dont le siège social est à Paris 1 (75 001), au 55 rue des petits champs ; identifiée sous le numéro SIREN 483 718 060 au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de Paris.

Représentée par son associé et gérant unique, **Khalil BEN SALAH**.

Lui-même représenté par **M. [REDACTED]**, avocat au barreau de Paris suivant pouvoir daté du 1<sup>er</sup> avril 2022.

**« CI APRES DESIGNNE LE PRENEUR »**

Les parties seront désignées ci-après respectivement par les termes "BAILLEUR" et "PRENEUR" et collectivement les "Parties".

## IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :

Le Preneur a pu visiter les locaux en présence de son maître d'œuvre, bureau d'étude technique et entreprises, et a pu constater à cette occasion, que les locaux étaient conformes à l'activité qu'il entendait exercer dans les locaux.

A l'issue de pourparlers, qu'elles ont menés et après avoir été parfaitement éclairées par leurs conseils respectifs sur la portée de leurs engagements réciproques, les Parties sont convenues de la signature du présent Bail dont chacune des conditions a été préalablement discutée et débattue.

A cet égard, les Parties déclarent expressément que chaque clause du présent bail a été librement négociée de gré-à-gré, de manière équilibrée, en prenant en considération les intérêts de l'une et de l'autre Partie et qu'en conséquence le présent contrat ne constitue pas un contrat d'adhésion au sens de l'article 1110 du Code civil.

## SUR QUOI, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

### 1. DESIGNATION

Un ensemble immobilier situé à : **55 rue des petits champs, 75001 Paris**

Cadastré de la manière suivante :

Sect ion	N°	Lieudit	Surface
AW	9	55 rue des petits champs	00 ha 02 a 65 ca

#### Désignation des locaux loués :

#### Dans le Lot numéro 13 :

- Une boutique au Rez-de-chaussée à droite de la rue, accompagnée d'une remise d'environ 11m<sup>2</sup> au fond à gauche de la cour et d'une cave portant le numéro 13.

L'ensemble représentant les 71/1000èmes des parties communes générales de la copropriété.

Le lot numéro 13, représentant initialement 142/1000èmes des parties communes générales de la copropriété. Il a été convenu par protocole d'accord amiable signé ce jour de le porter en deux parts égales.

Ainsi que lesdits lieux s'entendent, se poursuivent et comportent, étant ici fait observé que toute erreur, soit dans la désignation, soit dans la composition des lieux ci-dessus énoncés, soit dans l'établissement ou la rédaction des plans, s'il en est annexé aux présentes, ne pourra donner lieu à aucun recours ni réclamation de la part du PRENEUR, celui-ci déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes et les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auquel ils sont destinés.

## **2. DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives,

**A compter du :                   PREMIER AVRIL DEUX MILLE VINGT DEUX (01/04/2022)**

**Pour finir le :                   TRENTE ET UN MARS DEUX MILLE TRENTE ET UN (31/03/2031)**

En cas de prise d'effet en cours de terme, le loyer sera calculé le cas échéant prorata temporis.

Le PRENEUR aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le BAILLEUR au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.

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

## **3. LOYER ANNUEL**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal hors taxes et hors charges de

**TRENTE SIX MILLE EUROS (36 000,00 €)**

Le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou au mandataire désigné par le BAILLEUR le loyer d'avance, PAR TRIMESTRE, PAR PRELEVEMENT, le premier janvier, le premier avril, le premier juillet et le premier octobre de chaque année.

## **4. DECLARATION FISCALE (TVA)**

Si la location est soumise à la TVA le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, en sus de ses loyers et charges, le montant de cette taxe ou de toutes celles qui viendraient à lui être substituées à l'occasion du paiement de chaque terme de loyer.

Si, bien que la location ne soit pas soumise à la TVA, et le BAILLEUR opte en cours de bail pour l'assujettissement à cette taxe, le PRENEUR accepte d'ores et déjà le principe de cet assujettissement et s'engage à rembourser au BAILLEUR en sus des loyers et charges, le montant de ladite TVA ou de toute autre taxe qui viendrait à lui être substituée à l'occasion de chaque terme de loyer.

Il est précisé que la taxe à la valeur ajoutée s'appliquera également sur la taxe foncière. Elle s'appliquera également sur l'ensemble des accessoires.

## 5. MODALITES DE PAIEMENT

Le BAILLEUR ou son mandataire adressera au PRENEUR, pour chaque terme de loyer, un avis d'échéance, par la voie postale ou par courrier électronique, que le PRENEUR s'engage à régler sans délai sous peine d'intérêts ou d'indemnités de retard et ce, sans préjudice de l'application de la clause résolutoire.

### • Pénalités en cas de retard

Pendant la durée du bail, les frais ci-dessous s'appliquent au PRENEUR sans dérogation possible :

Relance en lettre simple : 10,00 euros HT

2ème relance avec AR : 28,00 euros HT

Traitement de chèque ou prélèvement rejeté pour défaut de provisions : 60,00 euros HT

Traitement de chèque pour non-conformité : 28,00 euros HT

Mise en demeure par lettre recommandée AR : 28,00 euros HT

Commandement en vue de résiliation par huissier, frais d'huissier en sus : 250,00 euros HT

Suivi dossier avocat, frais d'avocat en sus : 250,00 euros HT de l'heure

La présente clause ne fait pas obstacle à la mise en jeu de la clause résolutoire.

Il est expressément convenu entre les Parties, à titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté, que lors des renouvellements successifs éventuels du présent bail, le loyer principal annuel applicable au nouveau bail sera fixé à la valeur locative de marché applicable et appréciée au jour de la prise d'effet de chacun du bail renouvelé, sans pouvoir être inférieur au dernier loyer facturé en vertu du bail expiré, par dérogation aux dispositions de l'article L 145-34 du Code de commerce.

Au cas où le PRENEUR serait défaillant dans le paiement de ses loyers, des charges et de tous accessoires, il devra rembourser au BAILLEUR l'ensemble des frais, droits et honoraires exposés par le propriétaire pour le recouvrement de tous loyers, charges et taxes non réglés à l'échéance y compris le droit proportionnel article 12 du tarif de l'Huissier de Justice, ainsi que ses honoraires, les honoraires dus à l'avocat du propriétaire.

## 6. IMPUTATION DES PAIEMENTS

Les paiements effectués par le PRENEUR seront imputés dans l'ordre suivant :

1. Frais de recouvrement et de procédure,
2. Montant de la clause pénale,
3. Dommages et intérêts,
4. Intérêts de retard,
5. Provision pour charges et solde de charges et travaux,
6. Dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
7. Créance de loyer ou indemnité d'occupation.



## 7. REVISION ET INDEXATION DE LOYER

Sans préjudice des dispositions afférentes à la révision triennale prévue par les articles L 145-37, L 145-38 et L 145-39 du Code de commerce, le loyer ci-dessus fixé sera augmentée ou diminué automatiquement et sans aucune formalité de plein droit chaque année, à partir du **01/04/2023** selon les variations de l'**INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX** publié trimestriellement par l'INSEE.

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de référence de la première indexation sera celui du dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail, le **4ème trimestre 2021 soit 118,59**.

L'indice de comparaison à retenir pour la première indexation sera l'indice du même trimestre de l'année suivante (n+1).

Cet indice de comparaison deviendra lui-même indice de référence à l'occasion de la deuxième indexation du loyer et sera à cette fin, comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante (n+2).

Il en sera de même pour les indexations suivantes, l'indice de comparaison devenant systématiquement indice de référence pour l'indexation suivante et étant comparé avec l'indice du même trimestre de l'année suivante, de sorte que les indices successifs tant de référence que de comparaison seront toujours séparés les uns des autres d'une période de variation d'un an, et ce conformément à l'article L. 112-1 alinéa 2 du Code monétaire et financier.

Si l'indice visé ci-dessus cessait d'être publié pour quelque raison que ce soit, il serait remplacé, à défaut d'un nouvel indice de remplacement, par un indice équivalent, choisi par accord amiable entre les parties, ou, à défaut par un expert désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé, rendue sur requête de la partie la plus diligente.

Cette indexation conventionnelle du loyer constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

En outre, s'il existait un retard dans la publication des indices de comparaison, le BAILLEUR aura la possibilité d'effectuer un calcul provisoire et de demander le paiement du loyer provisoire en résultant sur la base du dernier indice publié à la date anniversaire considérée, les Parties s'engageant à régulariser les comptes dès la publication de l'indice servant au calcul définitif du loyer pour l'indexation considérée, de façon à ce que la variation soit effectuée sur quatre trimestres comme indiqué ci-dessus.

## 8. CHARGES - CONTRIBUTION - IMPÔTS - TAXES

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR ou à son mandataire les charges et prestations de l'immeuble telles que définies ci-dessous :

Lesdites charges, prestations et taxes sont calculées sur la base des répartitions prévues au règlement de copropriété ou au prorata des surfaces si l'immeuble n'est pas sous le régime de la copropriété. Ces charges comprennent :

Les dépenses de consommations d'eau et d'électricité des parties collectives ou communes de l'immeuble, ainsi que le remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage des parties collectives ou communes, l'entretien des minuteriers et des installations électriques quelles qu'elles soient, y compris les groupes électrogènes s'il en existe.

Les dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques, le coût des abonnements aux différents services de distribution. Les charges de chauffage si elles sont collectives, toutes autres prestations collectives, de quelque nature qu'elle soit, concernant les locaux loués. Le coût de redevances des contrats d'entretien des ascenseurs, chaudières, les frais d'abonnement, d'exploitation, d'entretien ; les frais d'électricité de combustible et de fluides nécessaires au fonctionnement de ces équipements.

Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel chargé de la surveillance et de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, dont la récupération est prévue au présent bail. Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel nécessaire à l'entretien et à la propreté des parties collectives, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire.

Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel assurant la sécurité et le gardiennage des parties collectives de l'immeuble s'il y a lieu, les honoraires de syndic. Les primes d'assurances pour toutes les polices souscrites au titre de l'immeuble ou des locaux.

Une provision de charges de **MILLE NEUF CENTS TRENTE QUATRE (1 934,00 €)** par an hors taxes hors foncier sera perçue concomitamment au loyer à valoir sur sa quote-part de charges dans l'attente du décompte qui sera arrêté et apuré une fois par an.

Il a été convenu que le PRENEUR sera redevable de **cinquante pourcents (50%)** du montant des charges locatives exigibles et réglées par le BAILLEUR au titre de la totalité du lot numéro treize.

La régularisation se fera au moins une fois l'an sur présentation des comptes du syndic ou du gérant de l'immeuble. Si le solde annuel fait apparaître un reliquat de charges, le PRENEUR devra le rembourser avec l'appel de loyer du terme suivant et si le solde annuel fait apparaître un crédit de charges, le BAILLEUR le remboursera avec l'appel de loyer du terme suivant.

Il remboursera en outre, au BAILLEUR, tous les impôts, taxes et redevances de caractère foncier, en ce compris les taxes foncières et les taxes additionnelles à la taxe foncière, la totalité de la contribution sur les revenus locatifs si elle devait être due, ainsi que l'ensemble des impôts, taxes et redevances liés à l'usage des biens loués ou de l'immeuble dans lequel se situent les biens loués, ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement en ce compris, la taxe d'ordures ménagères, la taxe de balayage, de déversement à l'égout, et les taxes sur les bureaux, entrepôts, commerce et emplacements de stationnement présents ou futurs, normalement à la charge du propriétaire, le tout en sorte que le loyer touché par le BAILLEUR soit net. Le montant de la Taxe foncière 2021 s'élevait à **MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT QUATRE EUROS (1284,00€)**. Une provision de **MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT QUATRE EUROS (1284,00€)** sera perçue concomitamment aux provisions pour charges.

Il a été convenu que le PRENEUR sera redevable de **cinquante pourcents (50%)** du montant des taxes foncières exigibles et réglées par le BAILLEUR au titre de la totalité du lot numéro treize.

Les honoraires de gestion technique du mandataire seront à la charge du PRENEUR. Ils représentent 3,00% du loyer annuel. Les honoraires de gestion administrative du mandataire seront quant à eux facturés au BAILLEUR. Le PRENEUR acquittera, en outre, directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone etc., selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant sans que le BAILLEUR en soit responsable. Le PRENEUR acquittera également directement auprès de ses contributions personnelles, taxe mobilière et la cotisation foncière des entreprises (CFE) dont il est redevable. Cette liste dressée ci-dessus constitue l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liées au bail, conformément à l'article L.145-40-2 du code de commerce.

## 9. DESTINATION - OCCUPATION - JOUISSANCE

Les lieux présentement loués seront utilisés commercialement à usage de : « OFFICINE DE PHARMACIE »

Et à l'exclusion de tout autre commerce, profession, activité ou industrie ou toute autre utilisation des lieux, étant entendu que le BAILLEUR ne conférant au PRENEUR aucune exclusivité, se réserve le droit de louer tous autres locaux de l'immeuble pour toute utilisation commerciale, industrielle ou artisanale, identiques à celles exercées par le PRENEUR.

Le PRENEUR déclare l'obligation de délivrance du BAILLEUR entièrement satisfaite en dépit de l'absence d'extraction et s'interdit toute réclamation en considération de cette situation qu'il connaît et accepte.

A titre de condition essentielle et déterminante, le PRENEUR s'engage à respecter la tranquillité de l'immeuble.

L'autorisation accordée au PRENEUR d'exercer certaines activités n'implique pas de la part du BAILLEUR l'obligation de fournir une quelconque garantie ou d'accomplir une quelconque diligence en vue d'obtenir les autorisations administratives qui pourraient être requises par le PRENEUR, pour quelque raison que ce soit, et en conséquence, le BAILLEUR ne pourra être tenu responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention desdites autorisations.

Il est expressément convenu que le PRENEUR restera seul responsable vis-à-vis du BAILLEUR, du Syndicat des Copropriétaires et de toutes administrations, des conséquences d'une éventuelle modification de la destination des Locaux.

Les travaux nécessaires pour mettre les locaux en conformité avec la destination du bail resteront à la charge du PRENEUR, par dérogation aux articles 1719 et 1720 du code Civil, et ce, sans recours contre le BAILLEUR et ce, y compris pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements.

Le PRENEUR ne pourra jamais exiger aucune exclusivité ni aucune réciprocité de la part du BAILLEUR en ce qui concerne les autres locataires, copropriétaires ou occupants de l'immeuble.

En outre, le BAILLEUR conserve le droit de louer ou d'aliéner à son gré, comme bon lui semblera et à qui il lui plaira, soit bourgeoisement, soit commercialement, soit industriellement, soit pour l'exploitation de toutes activités, les autres locaux de l'immeuble quels qu'ils soient.

Les Parties conviennent que dans le cas où, par suite de contravention à la réglementation spéciale relative à l'activité du PRENEUR ou à l'utilisation des locaux par le PRENEUR, le PRENEUR ou le BAILLEUR se verrait ordonner la fermeture provisoire ou définitive des locaux, une telle fermeture n'entraînerait ni la résiliation du Bail, ni la réduction ou la suppression des charges financières auxquelles le PRENEUR est tenu en vertu du Bail, et sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR de mettre fin au contrat de Bail pour non exploitation des Locaux. 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 les clauses et Conditions du Bail.

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 à peine de résiliation du Bail.

Le PRENEUR sera responsable de toutes les mesures de sécurité applicables aux Locaux exigées par la loi ou par des réglementations de toute sorte pendant la durée du Bail.

Le PRENEUR devra tenir les lieux garnis de meubles, matériel et marchandises pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Il devra tenir constamment les locaux ouverts et achalandés.

## 10. CESSION

Le PRENEUR ne pourra, en aucun cas et sous aucun prétexte, céder, en tout ou en partie, aucun droit au présent bail, sous peine de résiliation si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce et sous condition de rester garant et solidaire de son cessionnaire pendant une période de trois années pour le paiement des loyers, charges et taxes et de l'exécution des conditions de bail ainsi que dans le strict respect du droit de préemption institué au profit du BAILLEUR comme il sera expliqué ci-après.

Il est ici précisé que le cessionnaire sera également garant et solidaire du cédant pour les soldes des loyers, charges et taxes non encore liquidées ou à liquider et s'engage, à ce titre, à régler au BAILLEUR toutes sommes appelées y compris en cas de redressement ou liquidation judiciaire du cédant tant pour les loyers, charges et taxes antérieurs ou postérieurs au redressement ou à la liquidation judiciaire.

Le PRENEUR devra obligatoirement se trouver à jour dans le règlement de ses loyers, charges et taxes préalablement à toute cession du fonds de commerce.

Le BAILLEUR devra être appelé dans tous les actes de cessions dans lesquels le cessionnaire devra s'engager directement envers le BAILLEUR, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des conditions du bail, et un exemplaire enregistré de chaque cession devra lui être remis, sans frais, dans le mois de la signature, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard dudit BAILLEUR et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

En outre, toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer au moins égal à celui des présentes ou de tous actes modificatifs ultérieurs, lequel loyer sera stipulé payable directement aux propriétaires.

De convention expresse entre les parties, au cas où le PRENEUR serait désireux de céder son droit au présent bail en totalité à un successeur dans son propre commerce, il s'engage à faire notifier par acte extrajudiciaire le projet d'acte de vente de fonds de commerce comprenant la cession du droit au présent bail dans son intégralité au BAILLEUR

Le BAILLEUR pourra, dans le mois de cette notification faire connaître au PRENEUR qu'il entend exercer un droit de préemption et s'engager à exécuter aux lieux et places du candidat acquéreur les clauses et conditions du projet d'acte de vente.

Le silence gardé par le BAILLEUR jusqu'à l'expiration du délai d'un mois devra être considéré comme un refus du BAILLEUR d'exercer son droit de préemption et donc une acceptation de la candidature proposée.

Il est également convenu entre les parties que dans le cadre de l'exercice par le BAILLEUR de son droit de préemption, il pourra se substituer toute personne physique ou morale de son choix.

LE PRENEUR s'engage à respecter scrupuleusement le droit de préemption du BAILLEUR à peine de nullité de la cession faite en contravention de la présente clause à l'égard du BAILLEUR et de résiliation des présentes, si bon lui semble.

Il est ici expliqué que ce droit de préemption du BAILLEUR est une condition essentielle et déterminante du présent bail tout entier sans laquelle ledit BAILLEUR n'aurait pas contracté.

En cas de liquidation judiciaire, la cession éventuelle du fonds de commerce par l'administrateur judiciaire ne pourra être effectuée également que dans le strict respect du droit de préemption institué au profit du BAILLEUR.

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire du PRENEUR, et dans l'hypothèse où l'administrateur judiciaire ou le mandataire liquidateur souhaiteraient procéder à la cession du fonds de commerce sous quelque forme que ce soit, comprenant le bail commercial, une caution bancaire devra être fournie par le cessionnaire et couvrant deux années de loyers charges et taxes comprises, et ce, en remplacement de la solidarité existante entre le cédant et le cessionnaire du fonds de commerce.

## **11. SOUS-LOCATION – DOMICILIATION- LOCATION GERANCE**

### **11.1. Sous-location – domiciliation**

Toute sous-location, totale ou partielle, à titre onéreux ou à titre gratuit, de tout ou partie des locaux ainsi que toute domiciliation sont expressément interdites.

Toutefois, dans le cas où une sous-location ou une domiciliation serait autorisée par le BAILLEUR, le PRENEUR restera garant solidaire des obligations de son ou de ses sous-locataire(s) ainsi que de tous domiciliés. Il s'engage à soumettre le texte du bail de sous-location et / ou de toute domiciliation à l'accord préalable et écrit du BAILLEUR.

Les locaux formant un tout indivisible dans la commune intention des Parties, la ou les sous-location(s) ne sera(ont) pas opposable(s) au BAILLEUR et devra(ont) comporter une renonciation expresse par le ou les sous-locataire(s) à toute action et à tout droit au renouvellement de la sous-location à l'encontre du BAILLEUR.

Au surplus, le PRENEUR s'oblige à payer à son ou ses sous-locataires toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, pouvant être dues par application des dispositions du Décret et des articles L. 145-1 et suivants du Code du commerce, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété.

Les travaux d'aménagement et de remise en état des Locaux, consécutifs à des sous-locations, sont à la charge exclusive du PRENEUR.

Le présent Article devra être reproduit dans tous les contrats de sous-location et de domiciliation.

### **11.2. Location-gérance**

Le PRENEUR devra exploiter personnellement les Locaux.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas donner en location-gérance son fonds de commerce exploité dans les locaux, sous peine de résolution du Bail, si bon semble au BAILLEUR.

## **12. ENTRETIEN – REPARATION – TRAVAUX**

### **12.1. Entretien et réparation des lieux loués par le PRENEUR**

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans leur état actuel sans pouvoir demander au BAILLEUR aucune réparation d'aucune sorte et pour quelque raison que soit y compris la vétusté ou la force majeure.

Il devra entretenir à ses frais les lieux loués, les équipements et installations, la devanture vitrée ou non, les fermetures, rideaux métalliques et le sol des lieux loués, cette énonciation étant purement indicative et non limitative, de telle sorte qu'en fin de jouissance le PRENEUR rende les lieux en bon état de réparations et d'entretien.

Entretenir réparer et changer si besoin est, le tout à ses frais, les réservoirs d'eau, canalisations, chaudières chéneaux, descentes d'eau pluviale etc., qui pourraient intéresser les lieux loués, les canalisations et appareils sanitaires tels que W.C, chasses d'eau, etc....les garantir contre la gelée.

S'il existe des conduits de cheminées, le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de leur remise en état ou remplacement.

Le PRENEUR déclare faire également son affaire personnelle des éventuels tubages nécessaires pour son activité et s'engage à les utiliser conformément à la législation en vigueur au regard des autorisations des services sanitaires ou même de la copropriété. Il s'engage également à souscrire un contrat d'entretien de ramonage pour lesdits conduits et à en justifier au BAILLEUR.

Le PRENEUR devra entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages, verrières ou rideaux de fermeture métallique qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour cause

d'infiltrations provenant desdits vitrages.

Le PRENEUR s'engage à entretenir sa devanture et à la repeindre si besoin est et en cas d'inexécution, le BAILLEUR pourra faire faire ces travaux à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR devra disposer d'un container personnel, conservé dans ses locaux, assurer sa présentation à la collecte et sa rentrée après passage de la benne pour les déchets liés à l'activité.

Il est d'usage que le contenu des corbeilles à papier, s'il n'est pas trop volumineux, peut être placé dans les containers de l'immeuble.

Dans le cas où un sous-sol ferait partie de la location, le BAILLEUR ne pourrait en aucun cas être tenu responsable des traces d'humidité, infiltrations ou même fuites d'eau qui pourraient se produire.

## **12.2. Travaux**

### **12.2.1. Travaux à la charge du PRENEUR dans les lieux loués**

Le PRENEUR devra faire exécuter tant au début du présent bail que pendant son cours, toutes réparations quelconques, petites ou grosses, sans aucune exception sauf celles incombant au BAILLEUR en vertu de l'article 606 du Code Civil et celles relatives au remplacement des gros équipements de l'immeuble qui demeureront à la charge du BAILLEUR.

Le PRENEUR s'oblige également à se conformer pour ses activités exercées dans les locaux, à toutes prescriptions de l'autorité administrative ou des règlements administratifs pour cause d'hygiène, salubrité, sécurité, ventilation, aération ou toutes autres causes ou prescription (vétusté ou force majeure comprises), et à exécuter à ses frais tous travaux qui seraient prescrits de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ni recherché pour quelque cause que ce soit à ce sujet.

Les travaux de réfection ou mise en conformité de l'électricité des locaux loués resteront également à la charge du PRENEUR même en cas de vétusté.

Le PRENEUR s'engage à équiper les locaux d'un matériel incendie conforme et le faire vérifier annuellement en présentant au BAILLEUR une attestation (Q4) conforme et sans réserve qui sera remise par un organisme contrôleur agréé type APSAD.

Le PRENEUR s'engage également à procéder à la vérification annuelle de ses installations électriques par un organisme agréé type APSAD et de fournir au BAILLEUR une attestation (Q18) conforme et sans réserve.

Il assumera également tous travaux rendus nécessaire pour l'exercice de son activité afin de ne jamais engendrer de gêne pour les voisins.

Il fera également exécuter à ses frais exclusifs tous les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite rendus obligatoires par l'autorité administrative, la loi ou les règlements présents et futurs.

L'obligation de délivrance du BAILLEUR est, de convention expresse entre les parties, limitée à la remise des locaux en leur état actuel, ce qui est accepté par le PRENEUR.

Le PRENEUR s'oblige à installer un bac à graisses si son activité le nécessite.

Le PRENEUR devra s'entendre directement avec toute Compagnie pour l'usage du gaz et de l'électricité ainsi que, le cas échéant, de l'eau, sans garantie du BAILLEUR. Le coût de toute modification ou tout changement des conduites principales d'eau et de gaz, conduites principales et transformateurs d'électricité, résultant d'une modification par le PRENEUR de l'alimentation en eau, gaz et électricité, devra être remboursé par le PRENEUR au BAILLEUR.

Le PRENEUR ne devra faire aucun changement de distribution, démolition, percement de murs ou cloisons etc., sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR ou de son mandataire. Tous travaux autorisés devront être exécutés par les entreprises de l'immeuble s'il s'agit de parties communes et sous la direction de l'architecte du BAILLEUR ou de la copropriété et dont les honoraires resteront à la charge du PRENEUR.

- Rendre en fin de jouissance les lieux en bon état de réparation de toutes sortes.

Tous embellissements et améliorations resteront à l'expiration du bail la propriété du BAILLEUR à moins qu'il ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif.

Le BAILLEUR ne conservera à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil ainsi que les dépenses occasionnées par la vétusté ou par la mise en conformité avec la réglementation mais uniquement celles relevant de l'article 606 du code Civil.

### **12.2.2. Travaux à la charge du PRENEUR dans l'immeuble dont dépendent les lieux loués**

Le PRENEUR supportera le coût des travaux votés en Assemblée Générale des copropriétaires s'ils intéressent les lieux loués privativement ou collectivement ou s'il y a un intérêt direct pour le PRENEUR.

Ces travaux représentent, sans que cette liste soit limitative :

- Le coût de la réparation, de la réfection ou du remplacement, d'ouvrages, canalisations, descentes, alimentations et équipements afférents directement aux locaux, quand bien même les travaux en résultant auraient pour origine la vétusté, la force majeure, feraient suite à une injonction administrative, ou constitueraient une amélioration.
- Le coût de la réparation, de la réfection ou du remplacement, s'il y a lieu, des équipements collectifs de l'immeuble, et des installations techniques y compris des chaudières, quand bien même les travaux en résultant auraient pour origine la vétusté, la force majeure, feraient suite à une injonction administrative, ou constitueraient une amélioration à la condition que ces équipements collectifs desservent les locaux
- Les frais de ravalement intérieur ou extérieur de l'immeuble, même si celui-ci résulte de la vétusté de l'immeuble ou fait suite à une injonction municipale mais pour la partie uniquement esthétique (nettoyage des façades, gommage, peinture)
- La mise aux normes et/ou le remplacement des minuteriers et installations électriques, quelles qu'elles soient, y compris les groupes électrogènes, quand bien même ces dépenses auraient pour origine la vétusté, un cas de force majeure, feraient suite à une injonction administrative, ou constitueraient une amélioration.

Lorsque des travaux sur parties communes seront réalisés, le PRENEUR devra déposer à ses frais tous les coffrages, enseignes, bandeaux lumineux ou non, stores bannes et de manière générale tous les aménagements privatifs pouvant gêner la réalisation des travaux sur parties communes et particulièrement en cas de ravalement des façades.

Souffrir et laisser faire sans pouvoir en discuter l'urgence ni prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous les travaux rendus obligatoires par disposition réglementaire d'application immédiate ou par une injonction administrative, tout bouchement de vides de cours et courettes, de jours de souffrance et toute construction voisine pouvant diminuer le jour et la vue, quelle qu'en soit la durée excédât-elle 21 jours, laissant pénétrer dans les lieux les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux.

### **13. RESPONSABILITE - RECOURS**

Le PRENEUR devra s'assurer, valeur coût de la reconstruction à neuf, contre les bris de glaces, les explosions et le dégât des eaux pour son mobilier, matériel et marchandises ainsi que pour les risques locatifs et le recours des voisins à une compagnie notoirement solvable avec affectation au privilège du BAILLEUR.

Les polices d'assurances devront comporter une renonciation à tous recours contre le propriétaire et son mandataire.

Le PRENEUR devra pouvoir justifier à toute réquisition de l'existence et des termes desdites polices ainsi que de l'acquit des primes.

Acquitter ou rembourser toutes primes ou surprimes d'assurances qui viendraient à être réclamées au BAILLEUR du fait de l'exercice de son commerce ou de la nature de ses marchandises.

Prévenir immédiatement le BAILLEUR ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau (alimentation ou évacuation), gaz ou électricité, faute de quoi il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner ; il devra protéger par ses propres moyens et à ses frais, les agencements immobiliers contre les fuites signalées, pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

Le PRENEUR renonce à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR et contre son assurance, contre le syndicat des copropriétaires ou encore contre l'assurance de l'immeuble souscrite par le syndicat des copropriétaires :

- a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués.
- b) en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le PRENEUR au concierge ;
- c) au cas où les lieux viendraient à s'effondrer ou à être détruits en totalité ou en partie ou encore expropriés ;
- d) au cas où les lieux loués seraient inutilisables quelque en soit la raison.
- e) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR ou son mandataire et particulièrement en cas de ravalement des façades et quelque soit la durée d'installation des échafaudages.
- f) en cas d'humidité, fuites, infiltrations, évacuations bouchées ou toute autre cause, ainsi que les fuites sur canalisations communes masquées par un coffrage établi par le BAILLEUR. Le PRENEUR devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.
- g) en cas d'interruption, même prolongée, d'eau, gaz, électricité, chauffage ou ascenseur.
- h) en cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, s'il en existe, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égout, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou et tous autres dégâts ;
- i) Tolérances : une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.



## 14. REGLEMENT D'IMMEUBLE

Le PRENEUR devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou le fait des gens à son service, aux autres commerces dans l'immeuble, à la tranquillité des autres occupants et au bon ordre de la maison tant par le bruit ou les odeurs ou encore par tout comportement inapproprié.

Il ne devra faire aucun déballage et emballage dans les parties communes de l'immeuble. Ne laisser pénétrer aucun véhicule dans la cour de l'immeuble.

N'exposer aux fenêtres et aux murs de l'immeuble, en dehors de la devanture, aucune enseigne, caisse ou pots de fleurs ni aucun objet de quelque nature qu'il soit. N'avoir aucun animal bruyant ou malpropre.

En cas de départ du PRENEUR, celui-ci s'engage à déposer ses enseignes et à remettre en état les parties de façade détériorées : points de fixations, traces de toutes natures, détérioration de murs, etc.

Ne faire ou laisser faire dans les lieux loués aucune vente publique, dans quelque cas que ce soit, même après liquidation judiciaire ou décès.

Se conformer aux règlements établis par le BAILLEUR ou son mandataire pour le battage des tapis, l'enlèvement des ordures, la bonne tenue et la tranquillité de l'immeuble, ou au règlement de copropriété.

En outre, le PRENEUR s'interdit d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives et dangereuses pour la sécurité de l'immeuble.

Satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus. Acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres, à la charge des locataires, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard, pour quoi que ce soit. Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires.

Donner accès dans les lieux loués, au BAILLEUR, à son représentant, à son architecte ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire. Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais prescrits ou six mois avant l'expiration du présent bail, le BAILLEUR aura droit de mettre un écriteau à l'emplacement de son choix et le PRENEUR sera tenu de laisser visiter les lieux loués pendant les jours et heures ouvrables sous peine de dommages intérêts.

Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge. En cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

Ne pouvoir installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du BAILLEUR. Faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux conditions énoncées ci-dessus et plus généralement, à l'ensemble des conditions du bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra toujours y mettre fin.

En ce qui concerne l'électricité il devra demander le branchement de l'installation électrique mise en conformité. A ce sujet, le PRENEUR ne pourra en aucun cas prétexter des délais demandés par l'E.D.F. pour effectuer ce branchement, pour réclamer auprès du BAILLEUR une diminution de loyer ou un différé de celui-ci.

## **15. VISITE DES LIEUX – DEMENAGEMENT- ETAT DES LIEUX**

Pendant toute la durée du Bail, le PRENEUR devra laisser visiter les Locaux par toute personne représentant le BAILLEUR ou son mandataire ainsi que par toute personne mandatée par eux, tous les jours de la semaine, aux heures d'ouverture des Locaux, sous réserve, sauf urgence, d'avoir été prévenu au moins 24 heures à l'avance. Ces visites et toutes recommandations, conseils ou commentaires faits par le BAILLEUR ou ses représentants ne pourront entraîner une quelconque responsabilité du BAILLEUR ou de ses représentants ni retirer au PRENEUR l'une quelconque de ses obligations au titre du présent Bail.

Pendant les six (6) derniers mois de jouissance du Bail, et encore en cas de mise en vente des Locaux (en tout ou partie), le PRENEUR devra les laisser visiter par le ou les représentants du BAILLEUR, chaque jour et à toute autre heure avec l'autorisation du PRENEUR (lequel ne pourra pas refuser sans motif légitime) sous réserve d'avoir été prévenu au moins 24 heures à l'avance. Le PRENEUR devra également laisser apposer un panneau ou écriteau sur la façade de l'Immeuble, aux fenêtres ou à tout autre endroit que le BAILLEUR jugera convenable.

Si l'une des parties l'exige, il sera fait par l'architecte du BAILLEUR, par huissier ou entre les parties de manière contradictoire et aux frais partagés entre le PRENEUR et le BAILLEUR, un état des lieux d'entrée et de sortie en plusieurs exemplaires.

## **16. CLAUSE PENALE**

A défaut de paiement à son échéance d'une seule mensualité de loyer et sans qu'aucune mise en demeure d'aucune sorte ne soit faite, le montant sera augmenté d'une somme forfaitaire de 10% de la somme due.

## **17. SINISTRE**

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion, d'un affaissement, ou d'un sinistre quelconque, quelle qu'en soit l'origine, les locaux, objet des présentes, viendraient à être détruits en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

En cas de sinistre partiel et par dérogation expresses aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, le présent bail ne sera pas résilié et continuera à produire tous ses effets.

En conséquence et sous réserve des décisions du BAILLEUR et le cas échéant de la copropriété, et des autorisations administratives qui pourraient être nécessaires, le BAILLEUR fera ses meilleurs efforts pour remettre les locaux en état dans un délai maximum de deux ans et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui sera versée par l'assureur.

Pendant toute la durée de la remise en état des locaux partiellement détruits, le PRENEUR acquittera régulièrement le montant de son loyer en principal et accessoires et sera en conséquence autorisé à percevoir directement auprès de ses assureurs les Indemnités correspondantes.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au BAILLEUR et dans ce délai de deux ans, la remise en état s'avérait impossible, et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent bail se trouvera résilié sans indemnité pour le PRENEUR, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance immobilière restant acquis au BAILLEUR.

## **18. DEPOT DE GARANTIE**

Le PRENEUR verse au BAILLEUR ou à son représentant, à la signature des présentes la somme de :

**NEUF MILLE EUROS (9 000,00 €)**

Cette somme correspond à trois mois de loyer hors taxes hors charges qui ne sera ni productive d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance, et qui sera restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le PRENEUR au BAILLEUR ou dont le PRENEUR pourrait être rendu responsable.

Le BAILLEUR confirme ce jour qu'il est en possession du dépôt de garantie.

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

Le BAILLEUR aura le droit de prélever, en cours de bail, sans formalité sur ledit dépôt le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque, auquel cas le PRENEUR sera tenu de compléter, à première demande du BAILLEUR, le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à un terme de loyer

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du PRENEUR, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance. Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès qualités aura pour conséquence impérative, la reconstitution du dépôt de garantie entre les mains du BAILLEUR.

En cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution par le PRENEUR de ses engagements ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ledit dépôt restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

Le PRENEUR accepte que le dépôt de garantie versé au BAILLEUR soit remis à l'acquéreur des Locaux en cas de cession des Locaux, y compris en cas de vente ou d'apport à une nouvelle personne morale qui pourrait succéder au BAILLEUR par voie de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif ou autre et renonce à toute action à l'encontre du BAILLEUR en restitution de ce dépôt de garantie postérieurement à la cession des Locaux, les droits du PRENEUR étant réservés contre l'acquéreur.

## **19. CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou indemnité d'occupation et accessoires à son échéance, du dépôt de garantie versé lors de la conclusion des présentes et revenu impayé, du complément de dépôt de garantie, des rappels de loyers consécutifs à la fixation judiciaire du prix du loyer ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour, si besoin était, contraindre le PRENEUR à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et marchandises, ce, nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures ; dans ce cas, les loyers versés d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteraient acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions.

En cas de décès du PRENEUR s'il s'agit d'une personne physique, il y a solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et l'exécution du bail.

## **20. FIXATION DES LOYERS LORS DES RENOUVELLEMENTS**

En cas de renouvellement du Bail et lors de tous les renouvellements successifs, le Loyer du bail renouvelé sera fixé conformément aux dispositions des articles L.145-33 et suivants du Code de commerce. Le loyer du bail renouvelé ne pourra pas être inférieur au dernier loyer appliqué au cours du bail expiré et en toute hypothèse jamais inférieure au loyer fixé au présent bail.

## **21. SUR LES ACTES ANTERIEURS A LA SIGNATURE DU PRESENT BAIL**

Le présent contrat de bail, en ce inclus ses annexes, constitue l'unique accord entre les parties. Il annule et remplace tout autre accord ou acte antérieur qui avait pu être conclu entre les parties au sujet de la prise à bail des locaux loués.

## **22. ENVIRONNEMENT**

En application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions est annexé au présent bail.

Le BAILLEUR déclare, en outre, que les Locaux Loués n'ont subi, à sa connaissance, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

## **23. AMIANTE**

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble loué, ayant fait l'objet d'un permis de construire, délivré avant le 1er juillet 1997, il entre dans le champ d'application des dispositions des articles R.1334-14 et suivants du code de la santé publique.

- Qu'un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les biens objets des présentes, a été établi et est annexé aux présentes.
- Avoir reçu communication de la fiche récapitulative prévue à l'article R. 1334-26 duditCode

## **24. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Il est annexé aux présentes un diagnostic de performance énergétique en application de la loi du 9 décembre 2004, intégrée au code de la construction de l'habitation aux articles L 134-1 et suivants, du décret du 19 septembre 2006, de l'arrêté du 15 septembre 2006, du décret du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 3 mai 2007, dont le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance.

## **25. INFORMATIONS SUR LES TRAVAUX REALISES DANS L'IMMEUBLE**

Conformément aux dispositions des articles L. 145-40-2 et R. 145-36 du Code de commerce, le BAILLEUR annexe la liste des travaux réalisés dans l'immeuble et leurs coûts lors des trois derniers exercices ainsi que la liste et le budget prévisionnel des travaux envisagés (étant ici précisé que le BAILLEUR n'a aucune obligation de les faire réaliser, ce qui est expressément convenu par le PRENEUR) dans l'immeuble lors des trois prochains exercices.

Le BAILLEUR communiquera tous les trois ans, au plus tard dans les deux mois suivant chaque échéance triennale, la liste des travaux réalisés dans l'immeuble et leurs coûts lors des trois derniers exercices ainsi que la liste et le budget prévisionnel des travaux envisagés (étant ici précisé que le BAILLEUR n'a aucune obligation de les faire réaliser, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR) dans l'immeuble lors des trois prochains exercices.

## 26. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite sont en frais partagés entre le BAILLEUR et le PRENEUR qui s'y obligent,

## 27. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

## 28. ELECTION DE DOMICILE

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

- Le BAILLEUR : En son siège social.
- Le PRENEUR : Dans les lieux loués.

## 29. ANNEXES

Sont annexés aux présentes ou ont été préalablement communiqués et visés par les deux PARTIES les documents suivants

- Annexe n°1 : Kbis et pièce d'identité du signataire
- Annexe n°2 : Liste des travaux effectués par le BAILLEUR
- Annexe n°3 : Diagnostic ERP
- Annexe n°4 : Diagnostic DPE
- Annexe n°5 : Diagnostic Amiante
- Annexe n°6 : Règlement de copropriété
- Annexe n°7 : Rôle de taxe foncière exercice 2021

**Fait en deux (2) exemplaires originaux en 19 pages,**

**A Paris, le 1<sup>er</sup> avril 2022,**

**LE BAILLEUR**

**LE PRENEUR**