

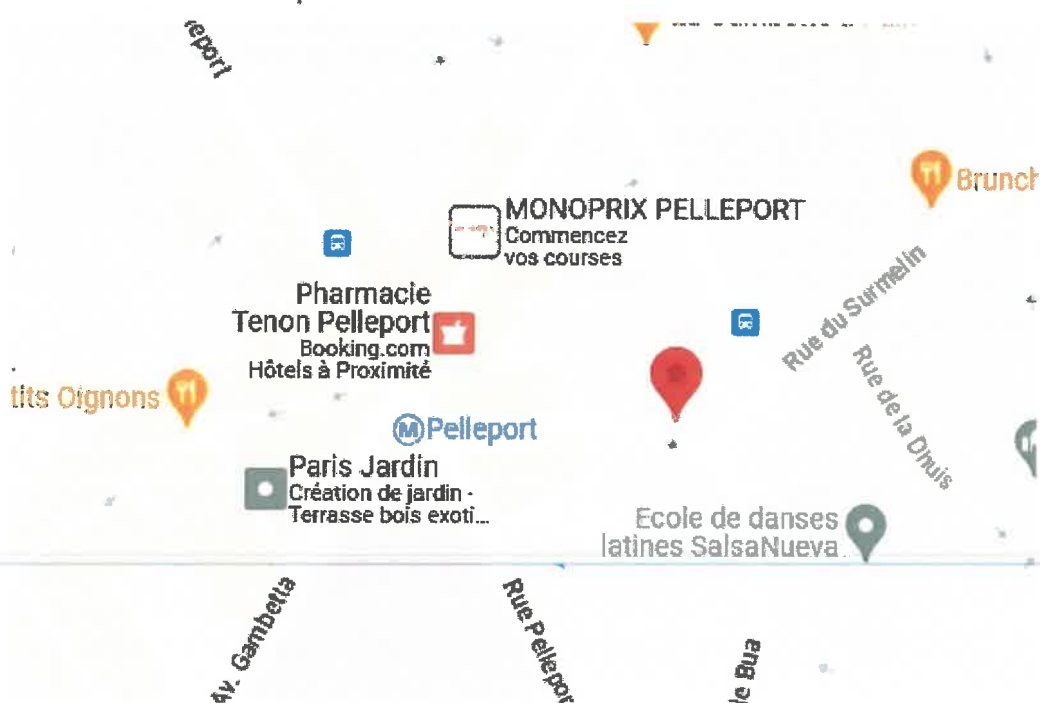
CAHIER DES CHARGES
CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 15/06/2023, le Tribunal de Commerce de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la **SARL GNUDI - 8 rue Riquet - 75019 PARIS - Epicerie fine, bar à vin et à bière.**

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 GNUDI
Sis 15 rue du Surmelin - 75020 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 : Epicerie fine, cave à vin, cave à bière, biscuiterie.

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 **15 rue du Surmelin - 75020 PARIS** dont les caractéristiques sont les suivantes :
 - **Description du lieu d'exploitation :** Les lieux loués présentent une superficie totale d'environ 44 m².
 - **Destination exclusive :** Epicerie fine, cave à vin, cave à bière, biscuiterie. Interdiction d'exercer une activité de restauration rapide.
 - **Durée :** 9 années entières et consécutives commençant à courir le 10/12/2021 pour se terminer le 09/12/2023.
 - **Régime fiscal :** Soumis à la T.V.A
 - **Loyer annuel :** 14 400 € HT HC payable trimestriellement et d'avance.
 - **Révision :** Loyer soumis à indexation annuelle, proportionnellement à la variation de l'indice des loyers publié trimestriellement par l'INSEE.
 - **Charges :** 435 € par trimestre.

Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 19 020 € sous toutes réserve

- **Dépôt de garantie :** 3 600 €

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.

Droit de préférence du bailleur : 1 mois

Clause de solidarité inversée : 400 € déclaré à prendre en charge en sus du prix de cession.

2. Éléments corporels :

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

II. Renseignements relatifs au personnel : Sans objet.

⚠ Avertissements :

Objet et usage du présent document

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

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

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

Information des candidats repreneurs

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

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

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

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

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

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

INFORMATIONS IMPORTANTES

Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.

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

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

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

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

I] Contenu de l'offre

1. Précisions sur le candidat à la reprise

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

● **Personne physique**

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

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

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

● **Personne morale**

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

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

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

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

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

○ **Les actifs repris**

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

○ **Les revendications**

Des revendications portant sur des biens meubles peuvent intervenir dans les 3 mois courant à compter de la publication du jugement d'ouverture au B.O.D.A.C.C. par application de l'article L.624-9 du Code de commerce.

Dès lors, tout actif soumis à revendication est exclu du périmètre de reprise et l'acquéreur devra faire son affaire personnelle de la restitution de ces biens.

○ **Une offre ferme et définitive**

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

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

Le prix

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

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

Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur » :

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

Garantie de paiement requise :

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

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

Remboursement du dépôt de garantie stipulé au contrat de bail

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

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

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

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

II) Procédure et calendrier des opérations

1) Visite des locaux

Toute demande de visite devra nous être adressée par mail à contact@bdrmj.fr

2) Délai et remise des offres

Date limite de dépôt des offres : 22/09/2023 à 12 heures

Les offres devront être déposées en l'étude du Mandataire Judiciaire (34 rue Sainte Anne – 75001 PARIS) en rappelant les références du dossier : SARL GNUDI / Fonds de commerce.

Toute offre déposée ou reçue après ce délai sera irrecevable.

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

3) L'entrée en jouissance

L'entrée en jouissance interviendra au jour de l'acceptation de l'offre par le liquidateur judiciaire, 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 ;**

4) Rédaction de l'acte de cession

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

RAPPEL : tous les frais de rédaction de l'acte sont à la charge de l'acquéreur.

Fait à Paris le 06/09/2023
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 SARL GNUDI, des commissions d'agence et/ou d'apporteurs d'affaires s'élève à la somme de
€uros et que leurs bénéficiaires sont :

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

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

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

Et formuler mon offre en conformité avec ses dispositions.

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

Fait à --
Le
Signature

**Questionnaire de provenance des fonds
Personne morale**

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

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

2 – Identification de la personne morale

Dénomination sociale :

Forme juridique :

Capital social :

Adresse du siège social statutaire :

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

Adresse des établissements secondaires :

Nationalité de la personne morale :

Objet social de la personne morale :

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

IDENTIFICATION DES ASSOCIES ET DU REPRESENTANT LEGAL

3 – Les associés de la personne morale

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

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

...

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

5 – Nature de l'opération :

6 – Objet de l'opération :

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

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

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

13 – Origine des capitaux pour l'opération

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

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

Date :

Nom et prénom :

Qualité :

Dirigeant de la société

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

Signature :

**Questionnaire de provenance des fonds
Personne physique**

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE

1 – Rôle de la personne dans l'opération :

2 – Identification de la personne

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

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

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

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

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

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

9 – Nature de l'opération :

10 – Objet de l'opération :

11 – Dans quel but faites-vous cette opération ?

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

12 – Origine des capitaux pour l'opération ?

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

Date :

Nom et prénom :

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

Signature :

BAIL COMMERCIAL SARL GNUDI

Articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et Article R 145- 1 et suivants du Code de Commerce

ENTRE LES SOUSSIGNES

La société **MORNINGSIDE**

Société civile immobilière au capital de 80.000,00€

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° **330 440 900**

Dont le siège social est **15 rue de Temples PARIS 75002**

Représentée aux présentes par **Monsieur David Ouldjaoui**, dument habilité à cette fin.

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR »

D'UNE PART,

ET

La société **SARL GNUDI**

Société à responsabilité limitée au capital de 5 000€

Immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Paris sous le n°830 329 538

Dont le siège social est 8 rue Riquet à Paris (75019)

Représentée aux présentes par Monsieur David Ouldjaoui, gérant de la société, célibataire, né le 12/01/1983 à Paris 10^{ème} et demeurant 44 rue de l'Ourcq 75019 Paris.

Ci-après dénommée « LE PRENEUR »

D'AUTRE PART,

1. OBJET

La **MORNINGSIDE** fait bail et donne à loyer au PRENEUR qui l'accepte, les lieux ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier sis 15 rue Surmelin à Paris 20ème dans les conditions ci-après définies.

2. DÉSIGNATION

Les lieux loués font partie des lots de copropriété n°1 et 70 désignés au règlement de copropriété établi par **Monsieur Jacques BEHIN Notaire à NOGENT SUR MARNE**, le 24 et 29 janvier 1966 publié le 31 janvier 1966 (Volume 58 bordereaux 177).

Les lieux loués présentent une surface totale d'environ 44 m².

Ils sont désignés comme suit :

D.O SP

- Bâtiment A, au rez-de-chaussée, à gauche : une BOUTIQUE, droit aux water-closets communs situés dans la cour et les 250/10.000ème des parties générales communes,
- Sous l'immeuble au sous-sol, une CAVE numéro 30, et 40/10.000ème des parties générales communes.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve et dans l'état où le tout se trouve, le PRENEUR déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les avoir vus et visités.

Toute différence éventuelle entre les surfaces éventuellement indiquées et les dimensions réelles desdits lieux ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les PARTIES se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties aux présentes ou leur représentant, à l'occasion de la prise de possession des locaux loués.

Si cet état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues ci-avant, il sera établi par un Huissier de Justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre BAILLEUR et PRENEUR.

Un état des lieux sera établi dans les conditions prévues aux deux alinéas ci-dessus, en cas de cession du droit au bail dûment autorisée, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds, et lors de la restitution des locaux.

3. DESTINATION:

1.1. Destination contractuelle

Les locaux loués devront être utilisés conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Les lieux loués sont destinés à l'activité ci-après définie, à l'exclusion de toute autre :

"Épicerie fine, cave à vin, cave à bière, biscuiterie".

Le PRENEUR devra exercer dans les lieux loués de manière permanente sauf fermeture d'usage l'activité prévue ci-dessus.

Le PRENEUR est tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée que ce soit, sous peine de résiliation du présent bail, si bon semble au BAILLEUR.

1.2. Autorisations administratives

Le PRENEUR devra, se conformer à toutes les prescriptions des services administratifs, à tous règlements ou normes prévus par les services d'hygiène, du travail, de l'urbanisme, de sécurité, des établissements recevant du public, ou autre, et faire son affaire personnelle, sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble, de l'exécution à ses frais de tous travaux de mise en conformité de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

Néanmoins, les travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou de remédier à la vétusté du bien, dès lors qu'ils relèveraient des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du code civil resteraient à la charge du BAILLEUR.

SP A O

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique cependant de la part du BAILLEUR aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie des dites activités.

Le PRENEUR fera en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de toutes les autorisations administratives, ou autres, quelles qu'elles soient, et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes ou autres droits afférents à l'utilisation des lieux loués et aux activités qui y sont exercées.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous les griefs qui pourraient être faits au BAILLEUR au sujet des activités du PRENEUR de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché, et soit garanti contre toutes les conséquences pouvant en résulter.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ni réclamation de la part de qui que ce soit. Le BAILLEUR se réservant la possibilité, dans le cas contraire, de demander la résiliation du présent bail, l'appréciation des faits étant laissée aux tribunaux.

1.3. Absence d'exclusivité

Le PRENEUR renonce à lever toute réclamation comme à faire la demande de toute indemnité dans le cas où toute autre partie de l'immeuble serait louée ou exploitée pour des activités identiques ou concurrentes à la sienne.

4. DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, commençant à courir le 10 décembre 2021 pour se terminer le 09 décembre 2030, sauf faculté pour le PRENEUR de donner congé, en vue de l'échéance de chacune des périodes triennales à charge pour ce dernier de prévenir le BAILLEUR au moins six mois à l'avance dans les formes, conditions et délais de l'article L. 145-9 du Code de Commerce.

Lorsque le congé prévu à l'article L145-9 du Code de Commerce est donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre.

Le BAILLEUR disposera de la même faculté dans les cas prévus par la Loi et notamment, s'il entend se prévaloir des dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L145-23-1 et L 145-24 du Code de Commerce.

5. CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le PRENEUR accepte expressément sans pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer ni indemnité quelconque mais au contraire à peine de résiliation, savoir :

5.1. Occupation et jouissance

Le PRENEUR devra occuper personnellement les locaux loués, lesquels forment un tout indivisible. Il est interdit au PRENEUR :

1. De concéder directement ou indirectement la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par domiciliation, prêt ou location-gérance ;

2. De sous-louer en totalité ou partiellement les locaux loués, à peine de résiliation du bail, néanmoins, le PRENEUR pourra consentir avec l'accord préalable exprès et par écrit du BAILLEUR, une sous-location partielle à toute société ou personne physique exerçant l'activité prévue au présent bail, et dans ce cas :

2.1. Le PRENEUR restera seul responsable de l'exécution de toutes les clauses du bail.

2.2. La durée de toute sous-location ne pourra excéder celle restant à courir du présent bail.

2.3. Toute sous-location partielle devra préciser que l'ensemble des locaux, objet du bail principal, forme un tout indivisible dans la commune intention des Parties.

2.4. Par dérogation expresse à l'Article L 145-32 du Code du Commerce, il est précisé qu'à l'expiration du bail principal, le BAILLEUR ne sera pas tenu au renouvellement des contrats de sous-location partielle, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle de l'éviction de tous sous-locataires.

2.5. Cette clause devra être portée à la connaissance de tout sous-locataire éventuel à la diligence du PRENEUR et sous sa responsabilité préalablement à la signature de tout contrat de sous-location, le PRENEUR s'engageant à imposer le respect de cette clause à tout sous-locataire éventuel.

2.6. Tous travaux de remise en état consécutifs aux sous-locations éventuelles, seront à la charge exclusive du PRENEUR, non seulement lors de l'installation des sous-locataires, mais aussi lors de leur départ.

3°) De garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises ni nantis ni gagés, en quantité, et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

4°) D'exercer dans les lieux loués de manière permanente sauf fermeture d'usage les activités prévues à l'article 3.1.

5°) De satisfaire à toutes les charges de police, de ville et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et d'acquitter exactement ses contributions personnelles, mobilières, sa contribution économique territoriale et tous autres impôts à la charge des locataires, de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché, à ce sujet, d'en justifier au BAILLEUR à toute réquisition, notamment à l'expiration du bail et avant tout déménagement.

6°) De notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception dans le mois de l'événement tout changement d'état civil ou modification statutaire, toute modification au registre du commerce ou au répertoire des métiers.

En cas de décès du PRENEUR, il y aura solidarité, et indivisibilité, entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail.

5.2. Entretien-travaux-réparations.

5.2.1. Entretien - réparations

7°) De prendre les lieux loués en l'état où ils se trouvent et de les rendre, en fin de bail, en bon état de toutes réparations locatives et contractuellement à sa charge.

Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR, pendant la durée du présent bail, aucuns travaux ni réparations de quelque nature que ce soit, ceux-ci restant à la charge du PRENEUR, de convention expresse, sauf pour ceux expressément laissés à la charge du BAILLEUR aux termes du présent bail.

SP P.10

8°) Il fera son affaire personnelle, notamment de l'entretien, de la réparation ou du remplacement, si besoin est, à ses frais, et de tous appareils d'éclairage, et d'eau, des éviers, des lavabos, des water-closets, des serrures, des crémones et fermetures des portes et des glaces, des vitres, des vitrines, des installations électriques et de leurs accessoires, des fuites et dégorgements, etc.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle des parties vitrées et verrières pouvant exister dans les lieux loués.

Le PRENEUR aura à sa charge exclusive toutes les réparations grosses ou menues qui pourront s'avérer nécessaire, quand bien même les réparations grosses ou menues seraient la conséquence de la vétusté, à l'exception des grosses réparations telles qu'énumérées à l'article 606 du Code Civil qui restent au BAILLEUR.

Il devra maintenir en bon état d'entretien, l'ensemble des lieux loués et notamment les devantures et fermetures. Il fera procéder à la peinture de celles-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins tous les trois ans.

Le PRENEUR devra effectuer personnellement, après en avoir sollicité au préalable l'autorisation du BAILLEUR, à ses frais exclusifs et sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble dont il règlera également les honoraires, les réparations, les transformations ou additions de toute natures exigés par une autorité administrative ou une disposition législative ou réglementaire pour la continuation des activités autorisées par le bail.

Il veillera en particulier au respect des réglementations sanitaires et de sécurité, et réalisera dans les conditions ci-dessus définies tous travaux de décontamination ou de dépollution rendus nécessaires par la présence de certains matériaux.

Il en sera de même pour toute autre cause y compris le cas de force majeure.

Le PRENEUR supportera le coût de l'installation, du remplacement, des modifications ou des réparations des extractions, des évacuations, de la climatisation si cela a été rendu nécessaire de par l'exercice de son activité ou si cela résulte des conséquences des personnes travaillant pour son compte.

9°) De faire effectuer aussi souvent qu'il est nécessaire et au moins une fois l'an, et à ses frais le nettoyage des canalisations, extractions, climatisation, etc..., qui pourraient intéresser les lieux loués, et en supporter le coût.

10°) De faire entretenir régulièrement selon la réglementation en vigueur et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée, la chaudière de chauffage central, la centrale de climatisation, et le ou les chauffe-eau qui sont ou pourraient être installés dans les locaux, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air, les extractions, ainsi que tout élément d'équipement se trouvant dans les locaux.

De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'ensemble des éléments d'équipement pouvant exister dans les lieux loués dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution.

Et autant que de besoin, procéder, sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble, à ses frais exclusifs, aux réparations et même au remplacement de tout ou partie de tout élément d'équipement situé dans les lieux loués, même en cas de vétusté.

11°) De ne pouvoir faire emploi qu'à ses risques et périls des installations d'eau, de climatisation, de gaz, d'électricité, de chauffage central ou autres, existants ou pouvant exister dans les lieux loués, et de ne

pouvoir invoquer en quoi que ce soit la responsabilité du BAILLEUR pour défaut ou insuffisance d'eau ou de courant électrique, mauvais fonctionnement, refus de concession, ni pour trouble de jouissance.

De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement ou d'installations intérieures, et tous remplacements de compteurs ou de réseaux pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain, de télévision ou de télécommunication, ou qui s'avèreraient nécessaires.

Le BAILLEUR pourra obliger le PRENEUR à faire poser, à ses frais, tout compteur. Le PRENEUR remboursera ses consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location, d'entretien et relevés.

Le BAILLEUR pourra obliger le PRENEUR, dans le cas où ce dernier serait un gros consommateur d'eau, à supporter les frais d'un branchement direct avec le réseau de la compagnie distributrice de l'eau.

Il devra également supporter les frais d'installation de location et de relevé du compteur puisque les factures seront dans ce cas établies à son nom.

5.2.2. Travaux

12°) De ne faire aucun changement de distribution ni travaux dans les lieux loués sans le consentement préalable, expresse et par écrit du BAILLEUR. Tous les travaux autorisés devront être exécutés par des entreprises qualifiées et agréées par le BAILLEUR, et le cas échéant autorisés par l'assemblée générale de la copropriété, et toutes autorités administratives concernées, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

De laisser en fin de bail, sans indemnité, tous changements ou améliorations immobiliers que le preneur aurait pu apporter aux biens loués, et de les rendre en bon état d'entretien de toute nature. Ces travaux faisant accession, en fin de bail au profit du BAILLEUR.

Le BAILLEUR conservera le droit d'exiger la remise des lieux dans leur état primitif aux frais du PRENEUR.

Toute pose d'enseigne devra être obligatoirement faire l'objet d'une autorisation du bailleur, de la copropriété de l'immeuble, des autorités administratives compétentes, de telle sorte que le bailleur ne puisse être jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Le PRENEUR devra transmettre au BAILLEUR l'ensemble des documents nécessaires afin de permettre au BAILLEUR de déposer une demande d'autorisation auprès de la copropriété pour tous les travaux touchent aux parties communes de l'immeuble ou à son aspect extérieur.

Dans l'hypothèse où une assemblée générale extraordinaire devait être convoquée pour solliciter ladite autorisation, les frais afférents resteront intégralement à la charge du PRENEUR.

13°) De supporter sans indemnité, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, la gêne et les conséquences de toute nature qui résulteraient de l'exécution de tous travaux d'entretien, de grosses réparations, de transformations ou d'améliorations qui seraient effectués dans l'immeuble quel qu'en soit l'inconvénient ou la durée, celle-ci excédât-elle quarante jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires en veillant à ne pas nuire à l'exploitation du local.

De supporter dans les mêmes conditions les surélévations, affouillements ou nouvelles constructions que le BAILLEUR ferait exécuter à l'immeuble.

SP P.C.D

De supporter tous travaux de quelque nature et de quelque durée qu'ils soient qui pourraient être exécutés dans l'immeuble et dans les immeubles voisins de celui dont dépendent les lieux loués, sans avoir aucun recours à exercer de ce fait, ni aucune diminution ou interruption de loyer à demander contre le BAILLEUR et sauf l'exercice de tous ses droits contre les propriétaires voisins pour les troubles qui pourraient être apportés à sa jouissance.

De déposer à ses frais et sans délai tous meubles, tableaux, tentures, canalisations, coffrages, appareils, agencements, décorations, devantures, vitrines, plaques, enseignes et installations quelconques, susceptibles de gêner l'exécution de tous travaux par le BAILLEUR ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier le ravalement, la recherche ou la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après infiltration ou incendie.

14°) De laisser pénétrer dans les lieux le propriétaire ou son mandataire et, le cas échéant les représentants du syndicat des copropriétaires de l'immeuble, chaque fois qu'ils le jugeront nécessaire, ainsi que l'architecte et les ouvriers chargés de l'exécution des travaux dans l'immeuble, après avoir pris préalablement un rendez-vous et seulement aux heures d'ouverture des locaux.

De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués, aux heures ouvrables, afin de limiter les risques d'incendie, d'inondation ou autres. Notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances, d'indiquer au BAILLEUR ou à la concierge le nom et l'adresse dans la commune de la situation de l'immeuble de la personne mandatée par le PRENEUR, qui détient les clefs des locaux loués.

5.3. Assurance et Responsabilité

15°) De faire assurer convenablement contre l'incendie et les explosions, le matériel, le mobilier, les marchandises, tous agencements, embellissements, et installation dont il est propriétaire et/ou dont il a la garde à quelque titre que ce soit à concurrence de leur valeur réelle, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins ; de s'assurer également contre le dégât des eaux et le bris de glaces, vitres et vitrages, la rupture ou la fuite de canalisation enterrées ou non, le tout à des compagnies notoirement solvables et agréées par le Ministère des Finances, et de justifier à toute réquisition du BAILLEUR du paiement des primes ou cotisations pendant toute la durée du bail.

De supporter toute surprime d'assurance qui serait réclamée du fait de l'exercice de son commerce, de la nature de ses marchandises ou de son occupation, tant au BAILLEUR qu'aux autres locataires de l'immeuble, et le cas échéant, au syndicat des copropriétaires des immeubles voisins qui en réclameraient le remboursement.

16°) De déclarer immédiatement à sa compagnie, et d'en informer conjointement le BAILLEUR, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au BAILLEUR le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre. A noter qu'un précédent dégât des eaux a abîmé la partie WC et entrée arrière de boutique. L'origine est réparée, les peintures non refaites.

17°) De renoncer à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- En cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble. Il devra notamment faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance de ses locaux ;

- Pour les accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres, la solidité de leur fixation n'étant pas garantie par le BAILLEUR;

- En cas de modification ou de suppression du système actuel de gardiennage ou de nettoyage de l'immeuble ;
- Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clefs par le PRENEUR au préposé de l'immeuble ;
- En cas d'impossibilité d'exploitation pour quelque cause que ce soit étrangère au BAILLEUR ;
- En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux marchandises ou objets s'y trouvant par suite de fuites sur canalisation, d'infiltrations au travers des toitures ou vitrages, d'humidité provenant du sol, du sous-sol, ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glaces, le preneur devant s'assurer contre ces risques ;
- En cas d'arrêt momentané ou définitif du fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central ou de l'eau chaude ou toutes autres installations ou équipements pour un motif quelconque ;
- Pour tous dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeute, grève, attentat, guerre, guerre civile, fusion ou fission de l'atome, ainsi que des troubles de jouissance en résultant ; de supporter, dans les mêmes conditions, toute réquisition partielle ou totale de l'immeuble et ses conséquences;

Si les locaux loués aux termes des présentes comportent un local en 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.

Toutes modifications rendues nécessaires du fait de ces inconvénients incomberont intégralement au PRENEUR. En cas d'inondation dans les sous-sols, même par refoulement d'égout, le BAILLEUR n'aura aucune responsabilité du fait des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts et le PRENEUR s'engage à ne réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer ; le PRENEUR devra en outre rendre le local inaccessible aux rongeurs, insectes, ou tous animaux nuisibles.

18°) Dans le cas où pour toute cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, les lieux loués viendraient à être démolis en totalité ou en partie, et si cette partie était assez considérable pour empêcher la continuation de la location, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le BAILLEUR de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

En cas de démolition, expropriation pour cause d'utilité publique, les droits du PRENEUR sont réservés contre la Ville ou l'Etat sans que rien ne puisse être réclamé au BAILLEUR.

5.4. Règlement d'immeuble

19°) De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble et ses modificatifs dont le preneur reconnaît avoir reçu un exemplaire en copie, aux décisions d'assemblée générale de la copropriété, ainsi que tout règlement intérieur, à la réglementation applicable aux établissements recevant du public, et d'une façon générale à la réglementation applicables tant aux locaux loués qu'à l'exercice de son activité.

20°) De prendre toutes précautions pour ne pas gêner les autres locataires ou voisins ou les tiers, et notamment de ne pouvoir installer aucune machine ou moteur susceptible d'apporter une nuisance aux voisins ou des troubles à l'immeuble, et de faire son affaire personnelle de toutes réclamations qui seraient faites, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières, trépidations ou radiations causés par lui, le BAILLEUR ne devant jamais être inquiété ou recherché ;

21°) De ne pas jeter les déchets industriels ou commerciaux dans les boîtes à ordures ménagères de l'immeuble et de se munir à cet effet de récipients réglementaires qui devront être entreposés dans les lieux loués.

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.

5.5. Congé et visites

22°) De laisser visiter les lieux loués, aussitôt le congé donné ou reçu ou en cas de mise en vente, tous les jours de neuf heures à douze heures, et de quatorze heures à dix-sept heures, dimanches et fêtes légales exceptés, et de laisser afficher en tel endroit qui conviendra au BAILLEUR, la remise en location ou la mise en vente des locaux.

6. LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de 14.400,00 € hors taxes, hors charges (Quatorze mille quatre-cents euros) payable trimestriellement et d'avance, le 1er de chaque trimestre.

Le loyer et les accessoires sont expressément stipulés portables.

Le preneur entend renoncer expressément au 4ème alinéa de l'article L.145-34 du Code de Commerce ainsi rédigé :

« En cas de modification notable des éléments mentionnés au 1° à 4° de l'article L.145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente ».

7. REVISION- INDEXATION

Le loyer afférent aux locaux objets des présentes sera soumis à indexation annuelle qui ne pourra en aucun cas être confondue avec la révision légale des loyers.

En conséquence, ledit loyer sera augmenté ou diminué de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité chaque année à la date anniversaire de la date d'effet du bail, proportionnellement à la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.).

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale visée aux articles L.145-37 et L.145-38 du Code de Commerce.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer est celui du 2^{ème} trimestre 2021 qui est le dernier publié au jour de la date d'effet des présentes soit 118,41.

Pour la première révision cet indice sera comparé à celui du 2^{er} trimestre 2022, lequel servira lui-même de base par rapport à celui du 2^{ème} trimestre 2023 et ainsi de suite.

Si au cours du bail la publication de cet indice devait cesser, ou si un nouvel indice venait à lui être substitué en vertu de dispositions législatives ou réglementaires, il serait fait application de l'indice le plus voisin

parmi ceux existant alors, ou du nouvel indice résultant de l'application des règles légales et réglementaires en vigueur.

8. CHARGES

Le PRENEUR paiera en outre sa quote-part de l'ensemble des charges, réparations, grosses ou menues, quand bien même elles seraient la conséquence de la vétusté ou d'une injonction administrative, taxes et dépenses de toute nature, afférentes à l'immeuble et à ses éléments d'équipement, de telle manière que le loyer soit toujours perçu net de frais, charges, taxes, réparations, travaux, de l'assurance de l'immeuble, de la taxe de balayage, de la taxe sur les bureaux, de la taxe sur les locaux commerciaux, de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe foncière, les coûts, frais et honoraires d'administration, de gestion et de gérance des lieux loués, sans que cette liste soit exhaustive, à l'exception des grosses réparations et travaux énumérés limitativement à l'article 606 du Code Civil.

Les charges seront réglées au moyen d'une provision payée en même temps que chaque terme de loyer. Une régularisation des comptes aura lieu au moins une fois par an.

Les charges autres que les charges courantes et notamment celles afférentes aux travaux réalisés dans l'immeuble, autres que ceux résultant des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil, seront appelées séparément à réception de l'appel de charge afférent.

Pour la première année du bail, la provision sur charges courantes sera appelée sur la base trimestrielle hors taxes de 435 € (Quatre cent trente-cinq euros).

Les impositions seront appelées par le BAILLEUR séparément, après réception des avis d'imposition.

Les Charges, Impôts, Taxes et redevances seront appelées selon les tantièmes de copropriété applicables aux lieux loués, résultant du Règlement de copropriété et de ses modificatifs.

Inventaire des Charges, Impôts, taxes et redevances

Conformément aux dispositions de l'article L 145 40-2 du Code de commerce, il est précisé les charges, impôts, taxes et redevances liés au bail :

Charges

- a. Les dépenses relatives aux grosses réparations, soit celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement en entier également. Les réparations et travaux énumérés limitativement à l'article 606 du Code Civil, quand bien même ils seraient les conséquences de la vétusté
- b. Les honoraires et frais de gestion locative et technique du mandataire du Bailleur, et du syndic de copropriété,
- c. néant;
- d. Le coût d'entretien, de maintenance, de réparation et de remplacement de tous équipements, matériels et outillage nécessaires notamment à la gestion, l'exploitation et la sécurité (en ce compris notamment la climatisation ou les ascenseurs), quand bien même ils seraient les conséquences de la vétusté ou de la force majeure ;
- e. Le coût d'entretien, de maintenance, de réparation des Locaux Loués;
- f. Le coût de toute mise en conformité des Locaux Loués ou de ses équipements (en ce compris notamment la climatisation ou les ascenseurs) ; quand bien même ils seraient les conséquences de la vétusté

JP D.O

- g. Le coût de toute mise en conformité des Locaux Loués ou de ses équipements (en ce compris notamment la climatisation ou les ascenseurs) rendue nécessaire pour leur adaptation à la réglementation y compris résultant de la vétusté,
- h. Les frais liés aux abonnements et consommations de fluides quels qu'ils soient (soit tous abonnements à l'eau, à l'électricité, au téléphone, aux services numériques, au gaz, à la climatisation ...)
- i. Toutes les réparations et remplacements qui deviendraient nécessaires aux compteurs, canalisations, ainsi qu'à tous robinets quand bien même ils seraient les conséquences de la vétusté
- j. Les frais d'élimination des déchets des parties privatives ;

Taxes, Impôts et redevances

Ne peuvent être imputés au PRENEUR, les impôts, notamment la Contribution Economique Territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR ou le propriétaire du local ou de l'immeuble.

Toutefois, peuvent être imputés au PRENEUR la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires, de toute nature et sous quelque dénomination que ce puisse être et de rembourser au bailleur.

Les impôts, taxes et contributions de quelque nature que ce soit dont l'Immeuble pourrait faire l'objet et auxquels les locataires peuvent être assujettis, y compris ceux qui sont normalement à la charge d'un propriétaire s'ils sont liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement, soit :

Sont donc à la charge du PRENEUR :

- k. La taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- l. La taxe d'écoulement à l'égout,
- m. La taxe de balayage,
- n. L'impôt foncier,
- o. La taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux,
- p. La Contribution Economique Territoriale (CET), sauf pour la CET dont le redevable légal auprès de l'Administration serait le Bailleur,
- q. Toutes taxes municipales, charges de ville ou d'Etat et redevances quelconques, assises ou à asséoir sur l'Immeuble et les Locaux Loués, et ceux qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus, quelle que soit leur assiette et quel qu'en soit le débiteur légal, à l'exception de ceux relatifs à la situation personnelle du Bailleur et à l'exception de ceux normalement à la charge du BAILLEUR qui ne seraient pas liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement.

Répartition des charges entre le Bailleur et le Preneur

Charges, Impôts, taxes et redevances	Répartition
a. Les dépenses relatives aux grosses réparations, soit celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement en entier également. Les réparations de l'article 606 du code civil y compris résultant de la vétusté des éléments ci-dessus	Bailleur
b. Les honoraires et frais de gestion locative et technique du mandataire du Bailleur, honoraires du syndic de copropriété	Bailleur
c. Les primes d'assurance du Bailleur	Preneur
d. Le coût d'entretien, de maintenance, de réparation et de remplacement de tous équipements, matériels et outillage nécessaires notamment à la gestion, l'exploitation et la sécurité (en ce compris notamment la climatisation ou les ascenseurs) quand bien même ils seraient les conséquences de la vétusté ou de la force majeure	Preneur
e. Le coût d'entretien, de maintenance, de réparation des Locaux Loués	Preneur
f. Le coût de toute mise en conformité des Locaux Loués ou de ses équipements (en ce compris notamment la climatisation ou les ascenseurs) y compris résultant de la vétusté	Preneur
g. Le coût de toute mise en conformité des Locaux Loués ou de ses équipements (en ce compris notamment la climatisation ou les ascenseurs) rendue nécessaire pour leur adaptation à la réglementation y compris résultant de la vétusté	Preneur
h. Les frais liés aux abonnements et consommations de fluides quels qu'ils soient (soit tous abonnements à l'eau, à l'électricité, au téléphone, aux services numériques, au gaz, à la climatisation ...)	Preneur
i. Toutes les réparations et remplacements qui deviendraient nécessaires aux compteurs, canalisations, ainsi qu'à tous robinets quand bien même ils seraient les conséquences de la vétusté	Preneur
j. Les frais d'élimination des déchets des parties privatives	Preneur
k. La taxe d'enlèvement des ordures ménagères	Preneur

l. La taxe d'écoulement à l'égout	Preneur
m. La taxe de balayage	Preneur
n. L'impôt foncier	Preneur
o. La taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux	Preneur
p. La Contribution Economique Territoriale dont le redevable légal auprès de l'Administration est le Bailleur	Bailleur
q. Toutes taxes municipales, charges de ville ou d'Etat et redevances quelconques, assises ou à asséoir sur l'Immeuble et les Locaux Loués, et ceux qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus, quelle que soit leur assiette et quel qu'en soit le débiteur légal, à l'exception de ceux relatifs à la situation personnelle du Bailleur et à l'exception de ceux normalement à la charge du BAILLEUR qui ne seraient pas liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement	Preneur

9. TAXES

Les loyers et accessoires seront majorés de tous les impôts, taxes et contributions exigibles, y compris la taxe sur la valeur ajoutée aux taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, si le BAILLEUR a opté pour la TVA, même ceux supportés habituellement par le propriétaire listé ci-dessus, en ce compris l'impôt foncier.

10. CAUTION

En complément du versement du dépôt de garantie, et afin de garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre du bail et de ses annexes et le paiement de toutes sommes dues, à quelque titre que ce soit, aux terme du bail, et notamment au titre des loyers, indemnités d'occupation, charges, travaux, pénalités, indemnités sans que cette liste soit limitatives, le Preneur remet ce jour au Bailleur, les cautions solidaires de **Madame Sylvie Ferrier-Bruyère**, née le 13/01/1963 à Paris 10^{ème} d'une part et de **Monsieur David Ouldjaoui** né le 12/01/1983 à Paris 10^{ème}, garantissant chacun, à part entière, le paiement des loyers, des charges, des indemnités d'occupation, des taxes, des réparations locatives et des travaux de remise en état des locaux et de façon générale de toutes sommes pouvant être dues au titre du présent bail, valable pendant toute la durée du bail et ces éventuels renouvellements ou tacites reconductions sans aucune possibilité de dénonciation anticipée, comportant renonciation au bénéfice de division et de discussion, à hauteur de 14.400,00 € (quatorze mille quatre-cent euros) représentant une années de loyers hors charges et hors taxes.

11. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir le paiement des loyers et l'entière exécution de toutes les charges, clauses et conditions du bail, le PRENEUR verse, au jour de la signature des présentes, au BAILLEUR, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance sous réserves d'encaissement, la somme de 3.600,00 euros € (trois mille six cents euros) représentant un terme de loyer en principal.

Ladite somme expressément stipulée non productive d'intérêts restera consignée entre les mains du BAILLEUR pendant tout le cours du bail et affectée à garantir le bon règlement des loyers et la bonne exécution des charges, clauses et conditions du bail ainsi que le paiement de toutes sommes que le PRENEUR pourrait devoir à un titre quelconque. Cette somme ne pourra en aucun cas tenir lieu de paiement d'un terme de loyer venu à échéance ou de toute autre somme due au BAILLEUR au cours du bail.

Ce dépôt de garantie sera restitué au PRENEUR ou ayants-droits, en fin de jouissance, après déménagement, remise des clés, exécution de tous comptes et règlement intégral de tous les droits du BAILLEUR.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts ou toute autre indemnité dont pourrait être redevable le PRENEUR.

Dans l'hypothèse d'une procédure de sauvegarde, d'un redressement judiciaire ou d'une liquidation judiciaire, le BAILLEUR est fondé à compenser le dépôt de garantie avec toutes sommes susceptibles de faire l'objet dans son intérêt d'une déclaration de créance, sans que la compensation ne modifie la nature de la créance ni les éventuels privilèges qui y sont rattachés.

Si pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé en cours de bail, même par compensation, pour le règlement de toutes sommes dues à titre de loyer, indemnité d'occupation, charges ou accessoires, ou de toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR au titre des présentes, le PRENEUR devrait immédiatement reconstituer ledit dépôt de garantie.

A défaut, le bail pourrait être résilié notamment dans les conditions de l'article CLAUSE RESOLUTOIRE.

En aucun cas, le PRENEUR ne pourra compenser les derniers termes de loyers et charges avec le dépôt de garantie.

Si la propriété de l'Immeuble devait être transférée, le montant du dépôt de garantie en la possession du BAILLEUR sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au PRENEUR du transfert de propriété. Le PRENEUR le reconnaît expressément et l'accepte, de telle sorte qu'il ne pourra formuler quelque demande de remboursement de dépôt de garantie que ce soit à l'encontre du BAILLEUR actuel, sa créance éventuelle au titre du dépôt de garantie étant alors détenue contre le nouveau propriétaire.

Ce dépôt de garantie lui sera remboursé dans les trois mois de la fin du bail ou de la restitution des locaux si celle-ci intervient postérieurement et après déduction de toutes les sommes dont le PRENEUR est tenu au titre du présent bail et après qu'aura été rapportée, par le PRENEUR, la justification du transfert de son activité, des notifications auxquelles il est tenu, et du paiement de ses contributions.

En cas de variation du prix du loyer pendant le cours du bail, le dépôt de garantie sera immédiatement réajusté de façon à ce qu'il représente toujours trois mois de loyer en principal.

SP D. O

12. CLAUSE PENALE

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le PRENEUR devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement, 10 % du montant de la somme due pour couvrir le BAILLEUR de partie des dommages pouvant résulter du non-paiement.

13. CESSION

Le PRENEUR ne pourra céder son fonds de commerce et/ou son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

De plus, il ne pourra céder ledit droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce, que sous réserve du respect du droit de préférence du bailleur mentionné ci-après, du droit de contrôle du bailleur, et de son obligation d'être à jour du paiement des loyers, charges et toutes sommes pouvant être dues au titre du bail au jour de la cession.

En cas de cession du droit au bail ou du fonds de commerce, le projet de cession devra être notifié au bailleur au moins un mois avant la signature de l'acte soit pour que celui-ci exerce son droit de préférence dans les conditions ci-dessous décrites, soit dans le cas contraire, pour qu'il puisse exercer son contrôle ou son veto sur les conditions et la régularité de la cession envisagée notamment au regard des spécifications du présent bail.

Droit de préférence du bailleur

En cas de cession, le bailleur bénéficiera d'un droit de préemption.

Le preneur devra en conséquence lui notifier, au moins un mois avant la date prévue pour réaliser l'opération, par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et d'une manière générale, toutes les conditions de la vente projetée ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession.

Dans le cas où, pour la réalisation de cette opération, le preneur aurait eu recours à l'intervention d'un intermédiaire, les honoraires de ce mandant seront exclusivement à la charge du preneur qui s'y engage.

Le respect du délai précité est indispensable pour permettre au bailleur de déterminer son choix.

En conséquence, toute cession intervenant avant l'expiration dudit délai, courant à compter de la notification, rendra la cession inopposable au bailleur, et entraînera la résiliation immédiate du bail.

Il est expressément convenu entre les parties que cette notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont contenues.

Les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code Civil sont applicables à l'offre ainsi faite.

Le bailleur aura la faculté dans le mois de la réception de la notification, d'informer le preneur dans les mêmes formes, en conformité du droit de préemption qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit de préemption à son profit que le bailleur agisse directement ou indirectement sous forme notamment d'une S.C.I.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession devra alors être régularisée dans le mois suivant la notification de l'exercice du droit.

Le droit de préemption ainsi défini, s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou de ses renouvellements.

Régularisation de la cession

Tout acte de cession, ne comportant pas l'intervention du bailleur ou mention de sa renonciation à intervenir, sera inopposable au bailleur et entraînera la résiliation immédiate du bail même si la cession avait été autorisée préalablement et ce, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultanée par le cédant au bailleur de toute somme dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit, en principal, intérêts, indemnités, frais et accessoires.

Sauf en cas d'exercice du droit de préférence, outre la garantie légale du cédant jusqu'à la fin du bail cédé, le preneur renonçant expressément aux dispositions de l'article L.146-16-2 du Code de Commerce, le preneur qui aura cédé restera garant solidaire de son cessionnaire, et de tout cessionnaire successif pour le paiement des loyers et l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du bail, sans pouvoir opposer le bénéfice de discussion et de division.

Dans l'acte de cession, les cessionnaires devront s'obliger solidairement avec le cédant au paiement des loyers et à l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du bail.

En cas de résiliation du bail, au tort du cessionnaire, la garantie solidaire s'appliquera également à toute indemnité d'occupation ou autre qui serait due au bailleur du fait de cette résiliation, notamment en cas de non restitution des locaux loués à bonne date.

La garantie solidaire prendra fin à l'expiration normale du bail, par dérogation aux dispositions de l'article L.146-16-2 du Code de Commerce auquel le preneur entend renoncer, nonobstant tout renouvellement ou prorogation.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remise au bailleur, sans frais pour lui, le preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code Civil, le tout dans le délai d'un mois à peine de nullité de la cession.

Les clauses ci-dessus devront en outre être reproduites dans les actes de cession : si le preneur ne respecte pas cette obligation, le bail sera résilié de plein droit du seul fait de la réalisation de l'infraction et sans mise en demeure préalable.

Il est enfin précisé que la cession du bail par le preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le preneur dans les lieux loués, celles-ci constituant un tout indivisible.

Les conditions qui précèdent concernant la cession du bail sont applicables également en cas d'apport à une société tel que défini par les articles 832 et suivants du Code Civil et notamment en cas de fusion telle que définie par l'article 1844-4 du même code.

SP
17.11

14. DROIT DE PREFERENCE

Le PRENEUR renonce à se prévaloir du droit de préférence institué à son profit par les dispositions de l'article L145-46-1 du Code de Commerce.

15. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément stipulé que, à défaut de paiement à son échéance d'une seule mensualité de loyer ou de charges, en cas d'inexécution d'une seule des clauses du présent bail et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter, contenant mention de la présente clause, resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, à l'expiration du délai ci-dessus et même en cas d'offre de paiement, de consignation ou d'exécution ultérieures, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où, malgré ce qui précède, le PRENEUR ou tout occupant de son chef, refuserait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple Ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé et exécutoire par provision nonobstant appel.

Tous frais et honoraires de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'états et de notifications, si celles-ci sont nécessaires conformément à l'article L 143-2 du Code de Commerce, seront à la charge du PRENEUR.

En outre, dès la résiliation, le PRENEUR sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le BAILLEUR d'une indemnité d'occupation fixée forfaitairement dès à présent au double du loyer alors en vigueur à la date de ladite résiliation, outre tous accessoires dudit loyer.

En cas de résiliation forcée, par suite de la défaillance du PRENEUR, le dépôt de garantie demeurera acquis au BAILLEUR, à titre d'indemnité provisionnelle non susceptible de réduction fût-elle judiciaire, sans préjudice de ses droits à tous dommages et intérêts.

16. ENVIRONNEMENT-SANTE PUBLIQUE-INFORMATION

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, le BAILLEUR a remis un dossier d'état des risques et pollutions au Preneur, établi le 22 mai 2019, annexé aux présentes et visé par les parties. (ANNEXE 3)

Le BAILLEUR déclare par ailleurs, en application notamment des articles L 125-1 al 3 et L 125-2 du Code des Assurances, que depuis qu'il est propriétaire des biens et droits immobiliers objets du présent bail, il n'a eu connaissance de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle et/ou technologique.

Le BAILLEUR a remis au PRENEUR le diagnostic de performance énergétique dressé par la société D&N DIAGNOSTIC le 20 novembre 2013 ce que ce dernier reconnaît, annexé et visé aux présentes. (ANNEXE 4)

Le PRENEUR renonce à toute réclamation relative aux informations qu'il contient et déclare à nouveau prendre les locaux et leurs éléments d'équipements en l'état dans lequel ils se trouvent.

Le PRENEUR reconnaît avoir reçu et pris connaissance de l'état contenant diagnostic relatif aux matériaux contenant de l'amiante et du dossier technique amiante, établi par la société D1N DIAG NOSTIC le 20 novembre 2013, annexé et visé aux présentes. (ANNEXE 5)

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

Il s'oblige à procéder au contrôle et vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement et renonce à tout recours contre le BAILLEUR pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter. Le Preneur renonce à cet égard à se prévaloir des dispositions de l'article 1721 du Code Civil.

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

Si les équipements et installations du PRENEUR devaient relever de la réglementation sur les installations classées, le PRENEUR s'oblige à faire les déclarations ou obtenir les autorisations nécessaires et à se conformer à toutes les exigences qui pourraient en résulter, tant au cours du bail et de ses renouvellements éventuels, qu'à l'occasion de la restitution des Locaux Loués.

Le BAILLEUR déclare n'avoir pas exécuté de travaux dans les locaux loués dans les trois années précédant la prise d'effet du bail et n'avoir pas le projet d'exécuter des travaux dans les locaux loués les trois prochaines années suivant la prise d'effet du bail.

En ce qui concerne l'immeuble soumis au statut de la copropriété, le BAILLEUR a Communiqué au PRENEUR les procès-verbaux des assemblées générales du 3 juillet 2014, 8 avril 2013 et 2 octobre 2012 annexées et visées aux présentes, aux fins d'information relative aux travaux exécutés ou projetés par le Syndicat des Copropriétaires. (ANNEXE 5).

17. TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

18. MODIFICATIONS

Toute modification ou novation qui pourrait être apportée aux présentes, notamment en cas de révision du loyer ou de renouvellement du bail, devra obligatoirement être constatée par un acte établi par le BAILLEUR ou son mandataire que le PRENEUR s'oblige à régulariser à la première demande.

19. FRAIS

SP D.O

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, en ce compris tous avenants, sont à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

Les parties déclarent que la présente prise à bail a été négociée par BREW'S IMMO, et que leurs honoraires qui s'élèvent à la somme de 3.300,00 € HT, restent à la charge du PRENEUR qui s'y oblige expressément.

20. ELECTION DE DOMICILE

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

- dans les lieux loués pour le PRENEUR;
- à son domicile pour le BAILLEUR

Fait à PARIS le 10/12/21
En trois exemplaires originaux,
Dont un pour chacune des parties

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

ANNEXES:

1. Plan et certificat de surface
2. Caution
3. Dossier d'Etat des Risques et Pollutions
4. Diagnostic Performance Energétique
5. Dossier Technique Amiante
6. Procès-Verbaux d'Assemblée Générale
7. Règlement de Copropriété