

CAHIER DES CHARGES
CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 01/08/2023, le Tribunal de Commerce de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la **SAS TOMMASINO - 25 Rue Oberkampf - 75011 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 TOMMASINO
Sis 69 rue du Faubourg Saint Denis - 75010 PARIS



LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI AU VU DES ÉLÉMENTS ET INFORMATIONS REÇUS A CE JOUR SANS QUE LE RÉDACTEUR PUISSE EN GARANTIR L'EXHAUSTIVITÉ ET SANS QUE LA RESPONSABILITÉ DU LIQUIDATEUR PUISSE ÊTRE ENGAGÉE POUR TOUTE INEXACTITUDE ET/OU ERREUR CONTENUE DANS LES ÉLÉMENTS QUI LUI ONT ÉTÉ FOURNIS

Activité exercée : Restauration

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 69 rue du Faubourg Saint Denis dont les caractéristiques sont les suivantes :

■ Description du lieu d'exploitation :

- Une boutique en rez-de-chaussée ;
- Un petit local au 1^{er} étage à usage commercial avec accès par un escalier intérieur ;
- Diverses caves en sous-sol ;

■ Destination exclusive : Café – brasserie – crêperie - bar

■ Durée : 9 années entières et consécutives à compter du 1^{er} janvier 2023

■ Régime fiscal : Soumis à la T.V.A.

■ Loyer annuel : 90 000 € HT et HC

■ Révision : Le loyer sera indexé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, soit tous les 1^{er} janvier sur la base de l'indice des loyers commerciaux du premier trimestre de l'année précédente. La 1^{ere} indexation interviendra le 1^{er} janvier 2024 et résultera de la variation de l'indice du 1^{er} trimestre 2023 comparé à celui du 1^{er} trimestre 2022 soit 120.61.

■ Charges : Provision de 500 € HT par trimestre.

Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 110 400 € sauf à parfaire.

■ Dépôt de garantie : 45 000 € correspondant à 6 mois de loyer HT.

Rappel : Ce dépôt de garantie devra être reconstitué par l'acquéreur du fonds de commerce

LES ACQUÉREURS POTENTIELS SONT EXPRESSÉMENT INVITÉS A PRENDRE CONNAISSANCE DE L'ENSEMBLE DES CLAUSES DU CONTRAT DE BAIL JOINT EN ANNEXE ET NOTAMMENT DES ÉVENTUELLES CLAUSES DE SOLIDARITÉ, PRÉEMPTION ET DE CAUTION.

CLAUSES PARTICULIÈRES :

L'acquéreur prendra les locaux en l'état et fera son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité des locaux au regard de la réglementation applicable en cours, voire d'un éventuel renouvellement du contrat de bail et fera d'une manière générale son affaire personnelle de la situation locative.

Garantie bancaire à première demande : Correspondant à 6 mois de loyer TTC, soit 54 000 € sauf à parfaire.

Clause de solidarité inversée : 38 675.47 € à prendre en charge en sus du prix de cession.

2. Éléments corporels :

Les matériels et agencements garnissant les locaux, selon inventaire ci-joint.

Nature	Valeur d'exploitation
Mobilier/Matériel	15 800 €
Stock	1 500 €
TOTAL	17 300 €

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

II. Renseignements relatifs au personnel :

L'entreprise employait 9 salariés à la date de la liquidation judiciaire.

La procédure de licenciement pour motif économique a été initiée.

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

Article L.1224-1 :

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

Article L.1224-2 :

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

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

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

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

Article L.1233-45 :

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

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

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

⚠ Avertissements :

Objet et usage du présent document

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

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

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

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

Information des candidats repreneurs

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

Aucun des éléments fournis ne saurait engager la responsabilité du liquidateur judiciaire dans la mesure où l'offre a un caractère unilatéral et chaque candidat repreneur, qui est invité à s'entourer de conseils professionnels adéquats, 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) Délai et remise des offres

Toute proposition d'acquisition devra être, soit :

- déposée sous pli cacheté et porter la mention « *Soumission sous pli cacheté ; liquidation de TOMMASINO – CHEZ JACKY* ».
- acheminée par voie postale sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure devant être fermée et porter la mention « *Soumission sous pli cacheté ; liquidation de TOMMASINO* »

L'offre devra être réceptionnée en l'Etude de Maître VAN KEMMEL Huissier de justice sis au Tribunal de Commerce de Paris, 1 Quai de la Corse 75004 Paris, **avant le 16/10/2023 à 17 heures.**

Toute offre déposée ou réceptionnée après ce délai sera irrecevable.

2) Audience d'ouverture des plis cachetés

L'ouverture des plis qui auront été déposés aura lieu le **17/10/2023 à 11h**, au Tribunal de Commerce de Paris, 1 quai de Corse 75004 PARIS (se renseigner auprès des appariteurs du bureau de la présidence au 1^{er} étage pour connaître la salle de l'audience), en présence du juge-commissaire et de l'huissier désigné qui en dressera un procès verbal.

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

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

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

3) L'entrée en jouissance

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

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

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

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

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

4) Rédaction de l'acte de cession

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

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

Fait à Paris le 18/09/2023
Florence DAUDÉ



Annexes :

- (1) Bail commercial
- (2) Inventaire

DÉCLARATION D'INDÉPENDANCE ET DE SINCÉRITÉ DU PRIX

Je soussigné

Agissant en qualité de

Déclare que le prix de cession figurant dans l'offre déposée sous ma responsabilité est sincère et véritable, qu'aucune somme complémentaire n'a été ou ne sera versée à quiconque, à l'insu du Tribunal et du juge-commissaire de la procédure, sous quelque forme que ce soit, pour quelque motif que ce soit et avoir pris connaissance des dispositions de l'article 1837 du Code Général des Impôts.

Précise que cette déclaration ne vise pas les éventuelles commissions d'agence immobilière, pas plus que les remboursements des dépôts de garantie, ou les frais, droits et honoraires d'acte liés aux opérations de cession, le prix offert étant stipulé net vendeur.

Déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des clauses et conditions du cahier des charges communiqué par le liquidateur judiciaire, et les accepte sans réserve.

Déclare avoir connaissance tant de l'état des actifs et des locaux au regard de la réglementation applicable en cours que de la situation locative et m'engage expressément à en faire mon affaire personnelle, notamment à quant à un éventuel renouvellement du contrat de bail.

Déclare que le montant des honoraires de toute nature relatifs à cette offre d'acquisition des actifs de SAS TOMMASINO, 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 :

575930
ADON/EB/

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE HUIT MARS
A PARIS (8ème),**

140 boulevard Haussmann, au siège de l'Office
Notarial ci-après nommé,
Maitre Amar BOUAKAZ, Notaire associé de la Société Civile
professionnelle « HAUSSMANN NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial
PARIS 8^{ème}, 140 boulevard Haussmann,

**A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL EN
RENOUVELLEMENT,**

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

La Société dénommée MOGA, Société à responsabilité limitée au capital de
62.349,00 €, dont le siège est à PARIS 10ÈME ARRONDISSEMENT (75010), 09 rue
Faidherbe, Saint Denis, identifiée au SIREN sous le numéro 384629705 et
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

PRENEUR

La Société dénommée TOMMASINO, Société par actions simplifiée au capital
de 350.000,00 €, dont le siège est à PARIS 11ÈME ARRONDISSEMENT (75011), 25
rue Oberkampf, identifiée au SIREN sous le numéro 800028086 et immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée MOGA est représentée à l'acte par **Amal Amine**
PARALAN gérant statutaire de ladite société, y demeurant professionnellement,
agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés à l'article 13 des
statuts de ladite société.

Une copie des statuts de ladite société est demeurée annexée aux présentes.

(ANNEXE N°1 : POUVOIRS BAILLEUR)

- La Société dénommée TOMMASINO est représentée à l'acte par la société
dénommée Les Enfants à Table, en sa qualité de Président, fonction à laquelle elle a
été nommée aux termes de l'assemblée générale ordinaire du 25 mars 2022 dont une
copie du procès-verbal des délibérations de ladite société est demeurée annexée aux
présentes. Le représentant de la société TOMMASINO déclare que l'assemblée
générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022 ne s'est
pas encore tenue. De sorte que les pouvoirs de la société LES ENFANTS A TABLE
sont toujours valides. Une copie des statuts de la société TOMMASINO est demeurée
annexée.

La société dénommée LES ENFANTS A TABLE est elle-même représentée
par la société dénommée AB2, en sa qualité de Président, fonction à laquelle elle a

[Redacted signature area]

été nommée aux termes des statuts constitutifs de ladite société dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

La société dénommée AB2 est elle-même représentée par Monsieur Adrien LEVY, agissant en sa qualité de Président, y demeurant professionnellement, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes de l'assemblée générale ordinaire du 22 décembre 2008 dont une copie du procès-verbal des délibérations de ladite société est demeurée annexée aux présentes.

(ANNEXE N°2 : POUVOIRS PRENEUR)

DECLARATION SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.

- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes civils et commerciaux du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant **[REDACTED]**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Concernant la société **TOMMASINO**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

(ANNEXE N°3 : JUSTIFICATIFS CAPACITE DES PARTIES)

SOLIDARITE

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

EXPOSE

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :



I. Par acte authentique en date du 7 février 2012, la société [REDACTED] a donné à bail à la société [REDACTED] les locaux dont elle est propriétaire, situés au 69 rue du Faubourg Saint-Denis 75010 Paris.

Les locaux ont été loués à usage exclusif de « Café — brasserie — crêperie — bar » et sont plus précisément désignés comme suit :

Au rez-de-chaussée : une boutique
 Au premier étage : un petit local à usage commercial auquel on accède par un escalier intérieur
 Au sous-sol : des caves

Ce bail a pris effet le 20 juin 2012.

II. Par acte du 19 février 2019, la Société TOMMASINO est venue aux droits de la Société L [REDACTED], pour avoir acquis le fonds de commerce de cette dernière, incluant le droit au bail.

III. Les Parties sont convenues de renouveler le bail commercial aux clauses et conditions figurant au présent acte.

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du code de commerce, le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur qui accepte les locaux ci-après désignés.

I- DESIGNATION - DELIVRANCE - DESTINATION - DUREE - INFORMATIONS ET DIAGNOSTICS

ARTICLE 1 : DESIGNATION DES LOCAUX

Les Locaux Loués sont situés dans un immeuble sis à PARIS (75010), 69, Rue du Faubourg Saint Denis, et se composent comme suit :

- Une boutique en rez-de-chaussée ;
- Un petit local au 1^{er} étage, à usage commercial, avec accès par un escalier intérieur aux locaux loués ;
- Diverses caves en sous-sol, accessibles depuis les locaux du rez-de-chaussée.

Ainsi que lesdits Locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserves, le tout matérialisé aux termes des plans demeurés annexés aux présentes.

(ANNEXE N°4 : PLANS)

Les Parties conviennent que les locaux loués constituent un tout indivisible.

Il est expressément convenu que la partie du sous-sol hachurée en vert ne pourra être close pour permettre l'accès aux compteurs d'eau, téléphone ou tout autre équipement desservant l'immeuble.

Le Preneur accepte expressément de n'utiliser ce local que pour l'installation d'une tireuse à bière, d'un monte-charge, de ses propres compteurs, ainsi que pour entreposer des fûts de bière, sous réserve de laisser l'accès aux compteurs comme indiqué ci-dessus.

Le Preneur déclare connaître parfaitement les lieux pour les occuper déjà et renonce expressément à élever toute contestation concernant la consistance indiquée ci-dessus.

ARTICLE 2 : INDIVISIBILITE DU BAIL



Le présent bail est déclaré indivisible aux bénéfice et profit exclusifs du Bailleur. En cas de copreneurs par l'effet du présent bail, de cession ou de décès, l'obligation des copreneurs sera réputée indivisible et solidaire tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions des présentes. Les copreneurs supporteront, en outre et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue à l'article 877 du Code Civil.

ARTICLE 3 : ETAT DES LOCAUX – ETAT DES LIEUX

1°) Le Preneur déclare prendre les locaux en l'état pour les occuper déjà.

De convention expresse, s'agissant de l'état des lieux, les Parties se réfèrent à celui existant à l'issue des travaux d'aménagement réalisés par la Société L'HORLOGE.

2°) Un état des lieux contradictoire sera réalisé entre les Parties à la date d'effet de l'éventuelle cession du présent bail ou de la restitution des lieux pour quelque cause que ce soit, le Bailleur étant soit présent, soit représenté par son mandataire sur place ou par un huissier de justice dont les frais seront partagés par moitié entre Les Parties.

ARTICLE 4 : DESTINATION DES LOCAUX

Les lieux loués ne seront affectés qu'à usage exclusif de « *Café - brasserie - crêperie - bar* » à l'exclusion de toute autre utilisation et étant bien entendu que la destination des lieux loués ne pourra être changée sans autorisation expresse et écrite du Bailleur à peine de résiliation du bail.

La restauration ne doit pas générer de nuisance sonore, ni olfactive. Sont interdits les paris, jeux et clubs libertins de mœurs, sous quelque forme que ce soit.

Toutefois, les seules extensions ou transformations d'activités admises seront celles qui auront été régulièrement autorisées dans le cadre des dispositions des articles L.145-47 à L.145-55 du Code de Commerce, relatives à la déspecialisation.

Le Preneur est informé que le Bailleur ne lui garantit aucune exclusivité ou non concurrence au regard de l'activité autorisée au bail.

Le Preneur devra occuper les Locaux Loués paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Il s'oblige à mener son activité de telle manière qu'elle ne procure aucun trouble ou nuisance anormale pour le voisinage. Il garantit le Bailleur contre toute réclamation de cette nature à son encontre.

Afin de satisfaire à cette obligation de jouissance paisible, le Preneur n'est pas autorisé à exploiter le fonds de commerce, ni aucune activité, dans les Locaux Loués, entre 2 heures et 7 heures du matin, et ce, quelles que soient les autorisations d'exploitation que le Preneur pourrait obtenir des autorités compétentes.

Le Preneur s'engage à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale.

En outre, le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention et du maintien de toutes les autorisations administratives ou autres qui lui seraient nécessaires en raison de la nature de son activité et de ses installations, y compris les éventuelles licences d'exploitation (en particulier la licence IV), de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.



Le Preneur fera également son affaire personnelle dès la prise d'effet du bail et pendant toute sa durée de la mise en conformité des locaux au regard de toutes les réglementations administratives et de police de quelques natures qu'elles soient, dès lors qu'elle est nécessitée par l'activité exercée, le tout dans les limites des prescriptions légales applicables.

Le Preneur déclare qu'il n'a pas encore réalisé les aménagements permettant l'accessibilité aux locaux, tels que prévus dans le dossier Ad'AP établi par la société l'HORLOGE. Il déclare faire de cette situation et de ses suites éventuelles son affaire personnelle, sans aucun recours contre le Bailleur.

Le Preneur :

* se soumettra aux prescriptions légales et réglementaires pouvant s'appliquer à son activité et ce, scrupuleusement, notamment, sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'hygiène, la santé, la sécurité, le bruit, toute réglementation du travail, la défense passive, l'accessibilité, l'environnement, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à quelque titre que ce soit.

* est tenu d'appliquer les règles de sécurité inhérentes à son activité. À ce titre, il s'engage notamment à faire application des normes de sécurité relatives à la limitation de l'effectif du public reçu simultanément dans les Locaux Loués comme dans chacune des parties du local de telle façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété. Il est précisé que ni les caves, ni le local situé au 1^{er} étage ne sont accessibles au public.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie quant au respect de toutes autorisations ou conditions administratives nécessaires, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le Preneur fera en conséquence son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts, droits quelconques, afférentes aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

Les autorisations obtenues, le Preneur ne devra rien faire qui puisse remettre en cause la nature de la présente location à caractère commercial et la destination des lieux. Toute infraction entraînera non seulement la résiliation du bail mais également le paiement de dommages et intérêts équivalents au préjudice subi par le Bailleur (perte de la commercialité, dommages et intérêts envers la copropriété, etc....).

ARTICLE 5 : DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **NEUF (9) années**, entières et consécutives à compter du 1^{er} janvier 2023.

Le Preneur aura la faculté de donner congé au Bailleur à l'expiration de chaque période triennale, suivant les formes prescrites par la loi, au moins **SIX (6) MOIS** à l'avance.

Le Bailleur pourra aux mêmes conditions dénoncer le présent bail à l'expiration d'une période triennale pour les cas prévus aux articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du Code de Commerce ou tout autre texte équivalent.

ARTICLE 6 : ENVIRONNEMENT

A compter de la prise d'effet du bail, le Preneur fera son affaire personnelle des contrôles périodiques nécessaires pendant toute la durée du bail et de ses



renouvellements éventuels pour que les locaux loués soient toujours en conformité avec toute réglementation en vigueur, le tout de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, notamment des contrôles de l'eau, des eaux usées, de la légionellose, sans que cette liste soit limitative.

Par ailleurs, le Preneur sera également tenu de faire réaliser à ses frais exclusifs tous travaux rendus nécessaires, en raison de son activité, par la réglementation en vigueur, ou par l'Administration et ce, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels pour que les locaux loués soient toujours en conformité avec toute réglementation en vigueur, le tout de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, le tout dans les limites des prescriptions légales applicables.

Il devra justifier de l'exécution de ces contrôles et/ou travaux, à première demande du Bailleur, ce dernier pouvant se substituer au Preneur, aux frais de celui-ci, en cas de non-respect de son engagement, après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans effet plus de 30 jours.

Pour l'exécution des travaux déjà réalisés, mais également pour ceux qu'il réalisera à compter de la prise d'effet du présent bail et pendant toute sa durée ainsi que ses renouvellements éventuels, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé et la sécurité des occupants et/ou la sécurité de l'immeuble et/ou en contravention avec la réglementation en vigueur au moment desdits travaux.

Si les matériaux ainsi utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, le Preneur ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression ou toute autre mesure nécessaire, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au Bailleur, sans aucun recours contre ce dernier.

Tous les contrôles et vérifications auxquels les locaux donnés à bail, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent ou pourront être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la santé et à la sécurité des personnes et des biens, seront intégralement à la charge du Preneur dès lors qu'ils sont nécessités par l'activité exercée par le Preneur.

De la même manière, tous les travaux relatifs aux locaux donnés à bail, aménagements installations et équipements qu'ils contiennent, rendus nécessaires par la réglementation existante ou à venir, relatives à la santé et à la sécurité des personnes et des biens, seront exécutés par le Preneur à ses frais dès lors qu'ils sont nécessités par l'activité exercée par le Preneur.

Dans tous les cas, le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles de résulter de ces contrôles et travaux.

1°) Amiante :

Le Bailleur et le Preneur déclarent bien connaître les dispositions applicables en matière de protection des risques liés à l'inhalation d'Amiante, résultant du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié par les décrets n°2001-840 du 13 septembre 2001, n°2003-462 du 21 mai 2003 et n°2011-629 du 3 juin 2011, codifiés aux articles R.1334-14 à 29 et R.1336-2 et suivants du Code de la Santé publique ainsi que de tous les textes subséquents.

Le Preneur reconnaît avoir été mis en possession dès avant la signature du présent bail de la Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante et ses annexes éventuelles, établie le 23 février 2023 par le Cabinet Jacques ARAV sis à PARIS (16^{ème} arrondissement) 12 boulevard Emile AUGIER, révélant l'absence d'amiante, dont une copie est demeurée annexée aux présentes.



(ANNEXE N°5 : DTA)

2°) Etat des Risques :

Le Preneur reconnaît également avoir été mis en possession dès avant la signature du présent bail de l'Etat des Risques et Pollutions et ses annexes éventuelles, édicté par les articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'Environnement, établi le 23 février 2023 par le Cabinet Jacques ARAV ci-dessus dénommé, dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

(ANNEXE N°6 : ETAT DES RISQUES)

Le Bailleur déclare que l'immeuble dont dépendent les locaux loués, n'a pas fait l'objet, depuis qu'il en est propriétaire, d'un sinistre ayant donné lieu à versement d'une indemnité d'assurances garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques (article L125-5-V du Code de l'environnement).

3°) Performance énergétique :

Conformément aux articles L126-26 à L126-33 du Code de la Construction et de l'habitation (CCH) et aux décrets d'application, un Diagnostic de Performance Energétique (le DPE) est annexé aux présentes.

(ANNEXE N°7 : DPE)

Les informations contenues dans le Diagnostic de Performance Energétique n'ont qu'une valeur informative.

Afin de permettre au Bailleur d'établir et tenir à jour le dossier de diagnostic de performance énergétique prévu par les articles L126-26 à L126-33 du Code de la construction et de l'habitation (le DPE), le Preneur s'engage à lui communiquer, sur demande du Bailleur, copie de l'intégralité des factures de consommation de tout type d'énergie (électricité, gaz, fuel, ...) au début de chaque exercice civil, la totalité des factures relatives à la consommation de tout type d'énergie (électricité, gaz, fuel, ...) dépensée par le Preneur dans les locaux loués et afférentes à l'exercice civil précédent.

Par ailleurs, le Preneur laissera le libre accès des locaux loués à tout technicien mandaté par le Bailleur à l'effet d'établir le DPE, sous réserve d'un préavis raisonnable.

4°) Protection de l'environnement — Objectifs énergétiques :

Le Preneur s'engage à utiliser les Locaux et les parties communes ou d'utilité commune de l'immeuble dans le respect permanent des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs, et à rendre les Locaux, à son départ, exempts de tout déchet, matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir, de sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni même recherché à ce sujet.

Il fera tous ses efforts pour améliorer les conditions d'utilisation et d'exploitation des Locaux, en particulier en réduisant leur consommation d'énergie et d'eau, la production de déchets, en remplaçant les produits polluants par des produits sans effets défavorables sur l'environnement, en évitant d'utiliser des matériaux à taux élevé de Composés Organiques Volatils (COV). Il s'engage à assurer la qualité sanitaire des Locaux en empêchant les sources de pollution de l'air, les nuisances sonores, en luttant contre la présence éventuelle de nuisibles.



Le Preneur devra informer le Bailleur, dès qu'il en aurait lui-même connaissance, de toute épidémie ou accident grave survenu dans ou aux abords immédiats des Locaux.

5°) Déchets :

Le Preneur reconnaît que son activité génère des déchets au sens des articles L.541-1 et suivants du code de l'environnement et s'engage à garantir le Bailleur de toute réclamation ou recours de tiers liés aux déchets produits ou détenus dans le local loué.

Il devra procéder régulièrement à l'évacuation intégrale de ses déchets dans les conditions légales qui s'imposent à lui.

Le Preneur justifiera de l'enlèvement de tous les déchets lors de la restitution de l'immeuble et du respect de la réglementation sur les déchets, afin que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce titre.

II- CONDITIONS FINANCIERES

ARTICLE 7 : LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (90 000,00 EUR) hors taxes et hors charges.

Audit loyer s'ajoutera, à la charge du Preneur, la TVA en vigueur et/ou toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée, outre les charges, contributions et taxes définies au paragraphe « *CHARGES — TAXES — ACCESSOIRES* » ci-après.

Le loyer sera indexé, conformément aux dispositions contenues au paragraphe « *INDEXATION DU LOYER* » ci-après.

ARTICLE 8 : LOYER DE RENOUVELLEMENT

S'agissant de la fixation du loyer du bail renouvelé, les Parties conviennent de se soumettre aux dispositions légales applicables.

Cependant, il est expressément convenu entre les Parties, à titre de condition essentielle et déterminante, que lors du premier renouvellement éventuel, le loyer principal annuel ne pourra être fixé à un montant inférieur au loyer contractuel défini au paragraphe « *LOYER* » ci-avant, majoré de 5 %.

Pour les renouvellements ultérieurs éventuels, le loyer du bail renouvelé ne pourra être inférieur au loyer contractuel du renouvellement précédent, majoré de 5 %.

ARTICLE 9 : INDEXATION DU LOYER

Le loyer sera indexé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, soit tous les 1^{er} janvier sur la base de l'indice des loyers commerciaux (ILC) du premier (1^{er}) trimestre de l'année précédente.

L'indice de base sera le précédent indice de révision, soit celui du 1^{er} trimestre et l'indice de révision, celui du même trimestre de l'année suivante.

Ainsi, la première indexation interviendra le 1^{er} janvier 2024 et résultera de la variation de l'indice du 1^{er} trimestre 2023, comparé à celui du 1^{er} trimestre 2022, soit 120,61.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, la révision s'appliquera de plein droit. Le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des parties de réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.



En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi ci-dessus, le nouvel indice ainsi publié sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les Parties ou, à défaut, par un expert choisi par les Parties sur la liste des experts des baux commerciaux. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers territorialement compétent saisi par la partie la plus diligente.

Le Bailleur déclare que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et que le principe de l'indexation du loyer constitue pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

Toute modification de la date d'effet de l'indexation, qu'elle résulte de la convention des parties, du renouvellement du bail ou encore d'une révision du loyer ou de tout autre événement, entraînera, le cas échéant, un ajustement des indices applicables, de telle sorte que la durée s'écoulant entre chaque indexation soit toujours égale à la période de variation de l'indice.

La présente clause d'indexation ne fait pas obstacle à la révision triennale légale prévue par l'article L.145-38 du Code de Commerce.

ARTICLE 10 : CHARGES – TAXES - ACCESSOIRES

A- Catégories de charges

Conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liées au bail sont les suivantes :

- les charges relatives aux travaux et à l'entretien des parties communes de l'immeuble,
- les charges non récurrentes,
- la fiscalité directe et indirecte,
- la fiscalité nationale et locale,

B- Charges incombant au Preneur

De convention expresse, le Preneur ne contribuera pas aux dépenses communes de l'immeuble, à la seule exception (i) des frais de réparation et d'entretien, y compris pour cause de vétusté, de force majeure ou de mise aux normes, du conduit maçonné dans lequel est située la gaine d'extraction desservant exclusivement les locaux loués et (ii) de l'éventuelle surprime d'assurance de l'immeuble que le Bailleur supporterait du fait de l'activité exploitée dans les Locaux Loués.

Le Preneur devra, le cas échéant, souscrire directement tout abonnement auprès des fournisseurs de fluides et des services de télécommunication et régler les consommations afférentes.

C- Impôts — Taxes - Redevances

Le Preneur devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la Contribution foncière des entreprises, et tous autres impôts dont il pourrait être le redevable légal et dont le Bailleur est responsable pour le Preneur à un titre quelconque, et justifier de leur paiement à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

Le Preneur remboursera au Bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe foncière, ou toute taxe qui s'y substituerait et



quelle que soit sa dénomination, toute nouvelle contribution, taxe municipale ou autre impôt pouvant être créés, sous réserve qu'ils soient afférents à des services profitant au Preneur, ainsi que les frais de gestion afférents, que ces diverses contributions s'appliquent aux locaux ou à l'immeuble pour la quote-part des lieux loués.

D- Charges incombant au Bailleur :

Seront à la charge du Bailleur les Charges de l'Immeuble ci-après :

- a) les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que les honoraires qui y sont liés ;
- b) les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ;
- c) les honoraires exposés par le Bailleur pour la gestion des loyers ;
- d) les impôts, notamment la contribution économique territoriale, les taxes et les redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire des Locaux ou de l'Immeuble, autres que ceux qui sont mis à la charge du Preneur ;
- e) les dépenses de travaux et d'entretien des parties communes de l'immeuble, en ce compris les frais de ravalement, excepté ce qui est convenu s'agissant des frais de ravalement du conduit maçonné de la gaine d'extraction ;
- f) Et plus généralement les dépenses non transférées à la charge du Preneur aux termes du présent Bail.

E- Quotes-parts applicables et régularisation des charges

La quote-part des charges applicable au présent bail est calculée en fonction de la superficie des Locaux Loués par rapport à celle de la totalité de l'immeuble, soit 37 %, à l'exception de la taxe de balayage, qui incombera au Preneur à raison de 9/10^{ème}.

Les Locaux Loués bénéficient d'un abonnement direct auprès des fournisseurs d'eau, de gaz et d'électricité, s'agissant de sa consommation privative, que le Preneur devra souscrire à son nom.

Le Preneur versera au Bailleur, en même temps que le loyer et à valoir sur un compte de régularisation, une provision dont le montant est fixé, pour le premier exercice, à la somme hors taxes de 500 € HT par trimestre, et qui est révisable à tout moment en fonction des dépenses réelles imputables au Preneur.

Les charges incombant, normalement au Bailleur mais qui sont transférées contractuellement au Preneur aux termes du présent bail, sont fiscalement assimilées à un complément ou accessoire de loyer.

Les provisions sur charges feront l'objet d'une régularisation annuelle après arrêté des comptes de l'exercice, afférents à l'immeuble dans lequel sont situés les locaux loués. L'état récapitulatif des charges, impôts, taxes et redevances annuel sera adressé par le Bailleur au Preneur dans le délai légal.

Le solde restant à payer par le Preneur sera réglé dans les quinze jours de la réception de la facture.

En cas de trop perçu, le montant de celui-ci sera défalqué du ou des appels suivants de provisions pour charges.

Les provisions de chaque exercice seront appelées à raison du quart des dépenses réelles de l'exercice précédent.

En cas de travaux portant sur le conduit maçonné de la gaine d'extraction, le Preneur sera informé du montant prévisible de sa quote-part sur la base du devis sélectionné par le Bailleur, dans des conditions normales de prix de marché.

Le Bailleur appellera le montant de la quote-part due par le Preneur au moyen de provisions dès la commande des travaux et réalisera l'apurement des dépenses après achèvement des travaux.

Si le Bailleur, après avoir adressé au Preneur une mise en demeure de payer demeurée infructueuse pendant 15 jours, était amené à régler certaines dépenses particulières pour le compte du Preneur, celui-ci s'engage à les lui rembourser dans les 15 jours calendaires de la demande qui lui en sera faite, sur présentation de la facture.





**ARTICLE 11 : MODALITES DE FACTURATION ET PAIEMENT DES LOYERS,
CHARGES ET AUTRES ACCESSOIRES – INTERETS DE RETARD**

Le Preneur s'oblige à payer ses appels de loyer, charges et accessoires au Bailleur, le cas échéant entre les mains de son mandataire, par trimestre et à terme échu, le dernier jour de chaque trimestre, en quatre termes égaux, excepté ce qui a été ci-avant convenu s'agissant des charges fiscales.

Les loyers et toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur sont stipulés portables en son domicile et non quérables. Les règlements devront être effectués uniquement par virements ou prélèvements, à l'exclusion de tout autre moyen de paiement.

Toute somme facturée au titre du présent bail et non payée à son échéance exacte portera de plein droit intérêt au taux forfaitaire de 1% par mois à compter de la date d'exigibilité de la facture impayée, sans qu'il soit nécessaire d'adresser au Preneur une quelconque mise en demeure.

ARTICLE 12 : DEPOT DE GARANTIE

A la sûreté et à la garantie du paiement des loyers et de toutes sommes dues au titre de l'exécution du bail et/ou de l'occupation des locaux, en ce compris du paiement d'indemnités d'occupation de quelque nature qu'elles soient, et à la garantie de l'exécution des clauses et conditions du bail, le Preneur, dépose entre les mains du Bailleur, une somme égale à six mois de loyer hors taxes soit QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45 000,00 EUR).

Le Bailleur disposant déjà d'un dépôt de garantie d'un montant de TRENTE-SEPT MILLE HUIT CENTS EUROS (37 800,00 EUR), le Preneur verse, à la signature du présent bail, une somme complémentaire de SEPT MILLE DEUX CENTS EUROS (7 200,00 EUR).

Ce dépôt sera dûment réajusté, proportionnellement au loyer, dans les mêmes conditions et aux mêmes dates de manière à toujours représenter six mois de loyer hors taxes en vigueur.

Il ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en état des locaux loués, ainsi qu'il est précisé au paragraphe « *RESTITUTION DES LIEUX* » ci-après.

Le Bailleur aura toujours le droit de prélever sans formalité sur ledit dépôt de garantie le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toutes autres sommes exigibles à un titre quelconque, auquel cas le Preneur sera tenu de compléter à première demande écrite le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à deux trimestres du loyer en vigueur.

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.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du Preneur :

- le montant du dépôt de garantie restera acquis au Bailleur, à titre de clause pénale, si le bail prend fin par anticipation, pour une cause imputable au Preneur, en dehors des dates prévues ci-avant au paragraphe « *DUREE* ».
- il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes 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 dans les termes des articles L. 622-13 et suivants du Code de commerce ou tout autre texte équivalent, aura pour conséquence impérative la reconstitution du dépôt de garantie dû dans les termes du présent paragraphe et ce, indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée.

Enfin, en cas de vente des locaux loués par le Bailleur, le montant du dépôt de garantie en vigueur au jour de la vente et réglé par le Preneur sera transféré au



nouveau propriétaire et donc nouveau Bailleur, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

Dès lors, seul le nouveau Bailleur sera débiteur de l'obligation de restitution du montant du dépôt de garantie envers le Preneur, ce qui est expressément accepté par ce dernier, sans qu'il soit nécessaire de recueillir son accord au moment du transfert de propriété.

IV- TRAVAUX — REPARATIONS — ACCESSION

ARTICLE 13 : ENTRETIEN - REPARATIONS - TRAVAUX EN COURS DE BAIL

1°) Le Preneur a pris les lieux, objet du présent renouvellement de bail dans l'état où ils se trouvaient au jour de l'entrée en jouissance de la Société L'HORLOGE, aux droits de laquelle il se trouve.

En conséquence :

a) Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucun travaux d'aménagement, aucune mise en état, ni aucune réparation de quelque nature et de quelque importance que ce soit pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements.

b) Pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, le Preneur s'engage à tenir les locaux loués et leurs éléments d'équipements en bon état d'entretien et de réparations de toutes espèces, quand bien même ces travaux ou réparations seraient causés par la vétusté ou la force majeure, à l'exception de ce qui relève de l'article 606 du code civil. Il sera ainsi tenu d'effectuer ou de supporter, à ses frais, toutes les réparations, le remplacement et tout l'entretien, de quelque nature et de quelque importance qu'ils soient, nécessaires au maintien du bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité, de salubrité et de propreté des lieux loués et des éléments d'équipement.

En particulier, le Preneur s'engage à souscrire, auprès de prestataires compétents et dûment assurés, un ou des contrat(s) d'entretien portant sur les équipements de la cuisine et notamment sur les fours à gaz, le bac à graisses et le conduit d'extraction ainsi que sur la chaudière individuelle et à en justifier auprès du Bailleur, tant lors de la souscription, qui devra intervenir au plus tard un mois après la prise d'effet du présent bail, que lors des renouvellements du contrat d'entretien, que ce renouvellement se produise expressément ou par tacite reconduction.

D'une manière générale, le Preneur s'engage à souscrire un contrat d'entretien sur tout élément d'équipement pour lequel l'entretien régulier constituerait une obligation légale ou serait imposé par les polices d'assurances souscrites par le Preneur ou par le Bailleur.

De plus, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, chaque année, les attestations de vérification des installations électriques, de gaz, d'eau chaude et plus généralement des équipements de cuisine.

c) Les obligations du Preneur ci-dessus définies concerneront notamment, sans que cette liste soit limitative :

- tous les équipements privatifs (climatisation, chauffage, ascenseur, monte-charges, ventilations, extraction, installations électriques, téléphone, matériel de surveillance et d'accès, etc...),
- les fermetures, volets, fenêtres, rideaux de fermeture, serrurerie, portail, marquise, devanture,
- les espaces extérieurs s'il y en a, les revêtements de sol et de murs, les peintures, et plus général tous aménagements,
- tous travaux dans les Locaux Loués, rendus nécessaires par l'application des règles relatives à la voirie, la salubrité, la police, l'hygiène, la santé, la sécurité, le bruit, toute réglementation du travail, la défense passive, l'accessibilité, l'environnement et de toute réglementation actuelle et future.



2°) Le Bailleur pourra visiter ou faire visiter par toute personne mandatée par lui, périodiquement les lieux objet du présent bail, afin de vérifier leur état et si l'entretien et les réparations sont bien assurés, sous réserve d'un préavis raisonnable.

En outre, une visite annuelle des locaux pourra avoir lieu en présence du Preneur informé à cet effet de la date par lettre individuelle avec un préavis raisonnable.

D'ores et déjà, le Preneur donne son accord au Bailleur pour la prise de photographies des locaux loués et de ses équipements, à l'occasion de cette visite annuelle.

3°) A défaut d'exécution des travaux visés au b) et c) du 1) ci-dessus, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une ou des entreprises de son choix aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur et ce un mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Preneur d'avoir à réaliser lesdits travaux, restée en tout ou en partie sans effet pendant ce délai.

Ce délai pourra être réduit, voire supprimé, en cas d'urgence tenant notamment à la sécurité et / ou la salubrité tant des occupants que du voisinage.

ARTICLE 14 : TRAVAUX REALISES PAR LE PRENEUR - ACCESSION

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ou construction, aucune modification de la devanture, ni aucuns travaux, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, à qui un dossier technique complet, incluant les attestations d'assurance des intervenants devra être remis. Les travaux seront effectués sous la surveillance de l'architecte ou du mandataire technique du Bailleur, et éventuellement, celui de la copropriété, tous les frais et honoraires correspondants étant supportés par le Preneur, dans des conditions normales de prix de marché.

Si les travaux affectent les parties communes ou éléments d'équipements communs de l'immeuble, le Preneur ne pourra les entreprendre qu'après l'accord définitif de la copropriété, si l'immeuble se trouvait soumis à ce statut.

A cette fin, le Preneur s'engage à élaborer, sous sa seule responsabilité, le dossier à soumettre à l'assemblée générale des copropriétaires, qui sera porté à l'ordre du jour à l'initiative du Bailleur, à qui ledit dossier devra être transmis en temps utiles.

Nonobstant l'accord du Bailleur, le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement nécessaires et souscrire toutes assurances de manière à pouvoir en justifier à première demande du Bailleur et ce dès avant le démarrage des travaux.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera dans les lieux, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau reconnu comme étant susceptible de présenter, à la date des travaux, un danger pour la sécurité, la salubrité et la santé des personnes ou de l'environnement.

Le Preneur fera son affaire personnelle des contrôles périodiques relatifs à la recherche des matériaux dangereux, ou encore des travaux complémentaires nécessaires dans l'avenir, liés aux aménagements spécifiques ou travaux qu'il aura réalisés.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il fera son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression ou autres, ceci sans aucun recours contre le Bailleur.

Tous les contrôles, vérifications auxquels les lieux loués, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la sécurité, la salubrité et la santé des personnes, seront intégralement à la charge du Preneur qui renonce à tout recours contre le Bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

Les travaux de toute nature, qu'ils soient d'embellissement, d'amélioration ou encore les installations et constructions, réalisés lors de la prise d'effet du précédent



bail, du présent bail en renouvellement ou ultérieurement, effectués par le Preneur dans les lieux loués, resteront en fin de bail et sans indemnité la propriété du Bailleur, à moins que ce dernier ne préfère, mais seulement en fin de jouissance, exiger le rétablissement des lieux en leur état primitif aux frais du Preneur, quand bien même les travaux auront été dûment autorisés par le Bailleur, sauf s'il y a renoncé au moment de l'autorisation.

Néanmoins, il est expressément convenu que le transfert au Bailleur des risques et des charges relatifs à ces travaux et agencements ne se produira qu'au départ du Preneur, de sorte que jusqu'à ce départ, le Preneur ou ses successeurs demeureront seuls tenus des travaux de toute nature (réparations, réfections, remplacements, mises aux normes, travaux demandés par l'administration, même pour vétusté) que lesdits travaux, installations, constructions et agencements nécessiteraient, ainsi que de leur couverture d'assurance par des polices appropriées, et ce sans recours contre le Bailleur et afin que ce dernier ne soit pas recherché à leur sujet.

Le Preneur s'interdit de démonter ou retirer les agencements sans l'accord exprès, préalable et écrit du Bailleur.

Nonobstant l'accession qui se serait produite à la cessation d'un bail antérieur, il est convenu qu'en cas de renouvellement ou de prorogation du Bail, le Bailleur aura toujours le droit d'exiger du Preneur, à son départ, le rétablissement des Locaux, en tout ou partie, dans l'état antérieur aux agencements du Preneur, sauf renonciation au moment de l'autorisation.

ARTICLE 15 : TRAVAUX A L'INITIATIVE DU BAILLEUR

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son mandataire ou les entreprises du Bailleur (ou le représentant de la copropriété) pénétrer dans les Locaux chaque fois que ce dernier devra y faire entreprendre des travaux nécessaires ou utiles à sa charge ou pour pallier une éventuelle carence du Preneur, le tout sous réserve d'en avertir le Preneur au moins 15 jours à l'avance, sauf urgence, et de transmettre un planning prévisionnel desdits travaux.

Le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour limiter la gêne occasionnée à l'exploitation du Preneur et à sa visibilité.

En tout état de cause, il ne pourra être porté atteinte à l'accès au Local.

Le Bailleur pourra apporter à l'immeuble toute modification qu'il jugera opportune ou nécessaire, sans indemnité et sans autorisation préalable du Preneur, sous réserve de ne pas porter atteinte aux locaux loués.

Dans le cas où le Bailleur ou la copropriété seraient ainsi amenés à effectuer des travaux dans les Locaux et/ou l'immeuble, le Preneur s'engage, à ses frais :

- à déplacer dans le délai requis tous mobiliers, matériels et autres objets dont la présence gênerait l'exécution des travaux ;
- à déposer dans le délai requis tous coffrages, agencements, décorations, plaques, enseignes, et installations quelconques, dont l'enlèvement sera nécessaire pour l'exécution des travaux, tous droits du Preneur à cet égard étant réservés contre l'auteur des travaux, excepté s'il s'agit du Bailleur ;
- à laisser traverser les Locaux par toutes canalisations nécessaires, dans le respect de l'obligation de jouissance paisible due par le Bailleur et notamment à condition que cela ne nuise pas à la circulation dans les Locaux.

Le Preneur devra souffrir, sans indemnité ni diminution de loyer, tous travaux qui seraient exécutés dans les Locaux, dans l'immeuble et sur/ou sous la voie publique, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, même si cette dernière excédait vingt et un jours par dérogation expresse à l'article 1724 du code civil.

Néanmoins, dans tous les cas où il serait ainsi amené à effectuer des travaux nécessaires ou utiles dans les Locaux et/ou l'immeuble, le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour diminuer la gêne qui pourra en résulter pour le Preneur et pour lui assurer en permanence un accès aux Locaux, permettant l'usage autorisé au Bail.

Etat prévisionnel et état récapitulatif des travaux

Conformément à l'article L145-40-1 du code de commerce, le Bailleur déclare



- que dans les trois dernières années, les travaux suivants ont été réalisés dans l'Immeuble dont dépendent les Locaux :

- exercice 2020 : changement de la porte d'entrée (5.000 €HT)
- exercice 2021 : néant
- exercice 2022 : néant

- que le Bailleur, dans les trois prochaines années, n'envisage pas de réaliser des travaux.

Il est précisé que les états prévisionnels de travaux transmis par le Bailleur au Preneur ne seront communiqués qu'à titre informatif et ne sauraient, par conséquent, constituer un engagement du Bailleur de réaliser tout ou partie des travaux ainsi visés.

V- OCCUPATION – JOUISSANCE

ARTICLE 16 : CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Le Preneur sera tenu d'exploiter en permanence et de manière continue les locaux loués, excepté en cas d'inventaire et pour la fermeture usuelle durant les congés annuels.

2°) Le Preneur devra jouir des locaux paisiblement et raisonnablement de manière à ne faire et à ce que le Bailleur ne fasse l'objet d'aucune plainte ou mesure administrative.

Il est rappelé que les parties communes de l'immeuble sont des lieux de passage, uniquement destinées à desservir les différents locaux, de sorte que ces parties ne doivent, en aucune manière, se trouver encombrées.

Dans la mesure où la totalité des locaux loués est accessible par l'intérieur desdits locaux, le Preneur n'aura pas accès aux parties communes de l'immeuble, excepté pour le relevé du courrier distribué dans les boîtes aux lettres situées dans le hall.

Il ne sera toléré aucun trouble aux autres occupants notamment par le bruit, le tabagisme ou le stationnement des biens et / ou des personnes dans les parties communes.

Si le Local Loué se trouvait inclus dans un immeuble soumis à la loi du 10 juillet 1965, le Preneur s'engage à respecter les stipulations du règlement de copropriété applicable.

Le Preneur s'engage à prendre toutes dispositions envers les contrevenants en relation avec lui et supportera toutes les conséquences du non-respect de cette interdiction.

3°) Le Preneur n'exercera aucun recours ni réclamation contre le Bailleur pour tout trouble de jouissance provenant de tiers et fera son affaire personnelle des recours à exercer contre l'auteur du dommage.

4°) Le Preneur s'interdit toute surcharge des planchers : il prendra toutes précautions et assurera toute responsabilité à ce sujet.

De même, le Preneur s'interdit d'introduire et de stocker dans les lieux loués toutes matières pouvant mettre en danger la sécurité de l'immeuble et de ses occupants, ainsi que la santé de ces derniers.

5°) Le Preneur devra également tenir les lieux loués garnis de meubles objets mobiliers, matériels et marchandises lui appartenant personnellement en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en son temps du paiement du loyer, des charges et taxes et de l'exécution des conditions du bail.

6°) Pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, le Preneur assurera comme il le jugera convenable, la garde et la surveillance des locaux, objet des présentes. Il s'oblige à respecter les obligations légales et/ou réglementaires qui s'imposent à son commerce ou son activité et s'oblige à indemniser le Bailleur de tout préjudice que ce dernier subirait du fait de ses éventuels manquements.

ARTICLE 17 : OCCUPATION – SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra effectuer aucune sous-location ou domiciliation d'entreprises.



Les dispositions des articles L 123-10 et suivants du Code de Commerce, relatives à la domiciliation des entreprises, ne sont pas applicables aux locaux présentement loués, c'est-à-dire que ces locaux ne pourront, en aucun cas, constituer un centre de domiciliation d'entreprises.

VI – CESSION

ARTICLE 18 : CESSION

Le Preneur a la faculté de céder son droit au présent bail pour la totalité des locaux loués, à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, dans la mesure où ce dernier poursuit l'exploitation du même fonds sans que le Bailleur puisse s'y opposer ou prétendre à une quelconque indemnité.

Dans tous les autres cas, le Preneur pourra céder le droit au présent bail et en totalité seulement à la condition expresse qu'une telle cession recueille l'agrément préalable du Bailleur.

En cas de cession du droit au bail jointe à la cession du fonds de commerce ou si la cession du simple droit est dûment autorisée, le cédant devra rester garant à titre solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du bail, de sorte qu'il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les Preneurs successifs.

La cession devra être constatée par un acte authentique auquel le Bailleur sera appelé à concourir par notification effectuée au moins quinze jours à l'avance, ledit acte de cession devant reproduire l'obligation de garantie au cédant, telle que visée au présent paragraphe.

Aucune cession ne pourra être réalisée si le Preneur n'est pas entièrement à jour du paiement des loyers, charges et accessoires exigibles.

A titre de condition essentielle de l'accord du Bailleur à la cession, le cessionnaire devra lui remettre, concomitamment à la cession, une garantie bancaire à première demande, établie par une banque européenne de premier rang, ayant des établissements stables et permanents en France.

La garantie devra respecter le modèle joint en annexe et être émise pour un montant équivalent à SIX (6) mois de loyers TTC dus au jour de la cession, indexable suivant les mêmes modalités que ledit loyer.

(ANNEXE N°8 : MODELE GARANTIE)

En toute hypothèse, le Cédant restera garant et répondant solidaire de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers échus non payés, et de toutes sommes dues au jour de la cession que des loyers courants à échoir et de toutes sommes à devoir à quelque titre que ce soit et notamment toute indemnité d'occupation qui pourrait être due par le cessionnaire au Bailleur, le tout dans les limites de la législation d'ordre public applicable.

Par ailleurs, le cessionnaire sera solidairement tenu avec le cédant de toute obligation contractée par ce dernier au profit du Bailleur, en ce compris toute créance antérieure à la cession, que ce soit au titre de l'exécution ou de la violation des clauses du bail.

Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les cédants et cessionnaires successifs pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, dans les limites de la législation d'ordre public applicable.

En cas de cession, toute garantie bancaire existante sera maintenue pendant toute la durée du bail et ses renouvellements à moins que le cessionnaire ou successeur fournisse au Bailleur une garantie bancaire équivalente à celle existante.

Cette stipulation s'applique à tous les cas de cession sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du droit au bail à toute société de quelque forme qu'elle soit, que cet apport soit fait à une société nouvelle ou à une société préexistante.

Les frais et honoraires, y compris de conseil, qui seraient supportés par le Bailleur à l'occasion de la cession seront remboursés par le cédant ou le cessionnaire selon leur convention, sur présentation de la ou des factures réglées.



Une copie exécutoire de l'acte de cession devra être remis au Bailleur, sans frais pour lui, dans le mois de la cession, sous peine de résiliation du bail.

VII- ASSURANCES — RESPONSABILITE – SINISTRE

ARTICLE 19 : ASSURANCES – RENONCIATION A RECOURS

Assurance du Bailleur

Le Bailleur assurera l'immeuble loué en valeur à neuf reconstruction, y compris tous les agencements et installations considérés comme immeuble par destination ou encore les biens meubles attachés au fonds à perpétuelle demeure, équipements et installations, contre :

- L'incendie,
- La foudre
- Les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport en décharge, étaielements, échafaudages rendus nécessaires ou utiles pour la remise en état des lieux,
- Toutes explosions,
- Dommages électriques,
- Chute et / ou chocs d'engins de navigation aérienne et spatiaux, ou parties de ceux-ci, mur du son,
- Chocs de véhicule terrestre,
- Ouragans, tempêtes, tornades, cyclones et plus généralement tout événement climatique,
- Catastrophes naturelles,
- Actes de vandalisme et attentats, malveillance, sabotage,
- Grèves, émeutes, mouvements populaires,
- Bris de glaces,
- Dégâts des eaux et autres liquides,
- Les fumées,
- Grêle, neige sur les toitures,
- Pertes de loyers pour une durée minimale de deux années

Le Bailleur fera en outre garantir sa responsabilité civile propriétaire d'immeuble à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés à des tiers du fait de l'immeuble loué, ses agencements et installations.

Assurance du Preneur

Le Preneur est tenu de faire garantir les meubles, objets mobiliers, matériels et marchandises entreposés, ainsi que toutes constructions, installations, embellissements exécutés dans les locaux loués, y compris les honoraires d'experts, a minima contre les risques d'incendie, explosion, dégât des eaux, bris de glace, tout événement climatique et catastrophes naturelles.

Cette police devra également garantir sa responsabilité d'occupant à l'égard du Bailleur, de la copropriété le cas échéant, des voisins et des tiers en général.

Il est également tenu de s'assurer contre la privation de jouissance pour quelque cause que ce soit et ses pertes d'exploitation.

Il doit contracter une police d'assurance de responsabilité civile, garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison de dommages corporels, matériels et immatériels, causés aux tiers, aux voisins et aux autres occupants de l'immeuble, du fait de son activité, de ses matériels et marchandises, des aménagements, installations et travaux réalisés par ses soins, ainsi que par ses visiteurs et les membres de son personnel.

Le Preneur doit maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail et acquitter régulièrement les primes et cotisations. Il s'engage à transmettre au Bailleur une attestation détaillant les assurances souscrites, en cours de validité, pour la première fois à la date d'effet du présent bail, puis chaque année à la date de renouvellement des polices souscrites, sur demande du Bailleur.



Le Preneur devra tenir informé le Bailleur de tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de primes applicable et devra rembourser au Bailleur toute surprime d'assurance en découlant.

Renonciations à recours

Le Preneur ainsi que ses assureurs renoncent à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer, en cas de dommages résultant des risques ci-avant désignés, envers le Bailleur en tant que propriétaire, ainsi qu'envers ses assureurs.

De leur côté, le Bailleur et ses assureurs renoncent à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur en tant que locataire, et / ou autres occupants et leur personnel.

L'attestation d'assurance du Preneur devra mentionner la renonciation à recours de son assureur.

ARTICLE 20 : RESPONSABILITE - SINISTRES

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, dans les meilleurs délais.

Le Preneur s'engage à aviser par lettre recommandée avec accusé de réception le Bailleur et les autres locataires de toute cause de risque aggravant pouvant résulter de son activité ou de toute modification de celle-ci.

Le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur ainsi qu'à toute demande de réduction de loyer ou indemnisation :

- * en cas de mise hors service ou d'arrêt même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, de l'un quelconque des éléments d'équipements à usage privatif mis à sa disposition par le Bailleur ou des éléments d'équipements collectif, le Bailleur s'engageant à faire diligence pour aboutir au rétablissement du fonctionnement normal des éléments visés ci-avant,

- * en cas de dommage résultant d'incendie, de vol, de dégât des eaux, d'humidité ou de toutes autres circonstances atteignant ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeuble par destination ou en cas de destruction partielle du bâtiment dont dépendent les locaux loués,

- * en cas de vols ou autres actes délictueux commis dans les lieux loués, le Bailleur n'assurant aucune obligation de surveillance,

- * en cas de dommages matériels ou immatériels, le Preneur s'interdisant tant d'exciper d'un quelconque droit au non-paiement des loyers du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité.

- En cas de destruction de tout ou partie de l'immeuble ou d'impossibilité d'en jouir paisiblement, pour toute cause quelle qu'elle soit, le présent bail sera résilié de plein droit et sans formalités, si bon semble au Bailleur, le Preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de prix, par dérogation expresse à l'article 1722 du Code Civil.

- En cas de résiliation du bail, quel qu'en soit le motif, le Preneur n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait réalisés ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les lieux loués ou ultérieurement. En tant que de besoin, il renonce, par la signature des présentes, expressément à toute indemnisation de ces différents chefs.

- En outre, au cas où les locaux loués seraient détruits, en totalité ou en partie, par un événement dont le Bailleur ne serait pas tenu pour responsable, le Preneur ne pourra, de convention expresse, réclamer une autre indemnité que celle qui sera allouée au Bailleur par la compagnie d'assurances pour les dommages causés au Preneur, sauf l'application des dispositions afférentes aux renonciations à recours.



VIII- CESSATION DU BAIL — RESTITUTION DES LIEUX

ARTICLE 21 : CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou encore de rappels de loyer pouvant notamment être dus après fixation amiable ou judiciaire du prix du bail révisé ou renouvelé, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, impositions, charges ou frais de poursuite et prestations qui en constituent l'accessoire et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter, resté en tout ou en partie sans effet pendant ce délai, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit et sans formalités, si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou de consignation des sommes postérieurement à l'expiration dudit délai.

Il en sera de même en cas d'inexécution par le Preneur de l'une quelconque des clauses et conditions des présentes, qui sont toutes de rigueur, même dans le cas d'exécution postérieure par le Preneur à l'expiration dudit délai.

Il est expressément convenu que même après l'expiration du délai d'un mois de la signification du commandement ou de la sommation visant la clause résolutoire, le Bailleur restera libre de poursuivre ou non la résolution du contrat de bail.

Au surplus, dans le cas où le Bailleur exercerait des poursuites ou prendrait des mesures conservatoires à l'encontre du Preneur, il aurait droit à une indemnité fixée à forfait à 10 % des sommes pour lesquelles les procédures seraient engagées.

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire territorialement compétent.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration des délais ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur.

Tous les frais de procédure (en ce compris les frais et honoraires d'huissiers de justice et d'avocats), de poursuite ou de mesures conservatoires resteront à la charge du Preneur et seront considérés comme suppléments et accessoires du loyer, sauf décision de justice contraire.

Au cas où après résolution du bail, les lieux ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, libres de toute occupation et matériels, l'indemnité d'occupation due par le Preneur ou ses ayants-droits jusqu'à restitution effective des lieux, sera égale au dernier loyer facturé, majoré de 30 % et de la TVA au taux en vigueur. Les charges seront également dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

La clause ci-dessus est expressément voulue et acceptée par les Parties et devra être rigoureusement exécutée.

ARTICLE 22 : RESTITUTION DES LIEUX

Le Preneur devra rendre les lieux ainsi que les éléments d'équipement, en fin de bail ou de toute période de renouvellement du bail, en bon état d'entretien, réparations et travaux, le tout sans préjudice de l'application des dispositions du paragraphe « TRAVAUX A L'INITIATIVE DU BAILLEUR » ci-avant.

En cas d'inexécution par le Preneur, au plus tard au moment de la restitution des locaux, des travaux que le Bail met à sa charge, le Bailleur pourra, un mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée infructueuse (ce délai pouvant être abrégé en cas d'urgence), engager lui-même pour le compte et aux frais du Preneur, et par les entreprises de son choix, tous travaux nécessaires.

Si le Preneur n'a pas réalisé les travaux de remise en état lui incombant, au plus tard le jour de la restitution des locaux, le Bailleur aura le droit de réclamer



l'indemnisation de tout préjudice qui en résulterait pour lui, notamment celui tenant à l'immobilisation des locaux jusqu'à la réalisation des travaux par le règlement d'une indemnité à ce titre, le Bailleur n'étant nullement tenu de les faire réaliser avant d'en avoir reçu le paiement du Preneur

Dans tous les cas et d'une manière générale, le Preneur restera responsable des conséquences qui pourraient résulter de l'exécution ou de la non-exécution des réparations lui incombant.

Dès que congé aura été donné par le Preneur, ce dernier sera tenu de laisser visiter l'immeuble loué par des amateurs accompagnés d'un préposé du Bailleur, chaque jour ouvrable de 10 à 17 heures et de laisser apposer tous écriteaux ou calicots sur les Locaux Loués sous réserve d'un préavis suffisant et de ne pas gêner l'exploitation du Preneur.

IX- DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 23 : DISPOSITIONS INFORMATIQUES ET LIBERTE

23.1 Pour la signature du Bail et pour les besoins de son exécution, chacune des Parties peut être amenée à recevoir, à avoir accès et/ou à manipuler des données à caractère personnel qui sont protégées par la réglementation relative à la protection des données à caractère personnel au sens de la loi informatique et liberté n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée par la loi du 20 juin 2018 (les "Données Personnelles").

Dans le cadre de l'exécution du Bail, la Partie qui dispose d'un accès à des Données n'effectuera de tels accès et/ou traitements que dans la mesure nécessaire aux finalités et à l'exécution du Bail. Les Données ne pourront faire l'objet, de la part de cette Partie ou de toute personne agissant sur les instructions de celle-ci, d'aucune opération autre que celles-ci-dessus, ou strictement nécessaire au respect des obligations légales, réglementaires, comptables, fiscales ou sociales de cette Partie.

En conséquence, chaque Partie s'engage à se conformer strictement pendant la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements ou prolongations, à toute réglementation actuellement applicable ou qui deviendrait applicable en matière de protection des Données Personnelles, en ce compris le Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 et la loi informatique et liberté n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée par la loi du 20 juin 2018 (la « *Réglementation des Données Personnelles* »).

Chaque Partie demeure seule responsable des traitements de Données Personnelles dont elle détermine les moyens et les finalités et s'engage à l'égard de l'autre Partie à respecter l'ensemble des obligations mises à sa charge par la Réglementation des Données Personnelles. Chaque Partie sera seule responsable des conséquences d'une violation de la Réglementation des Données Personnelles pour les Données Personnelles dont elle assure le traitement, auprès des personnes concernées, des autorités de contrôle et de tout tiers, résultant d'un manquement à ses obligations.

Chacune des Parties assure qu'elle mettra en place les mesures techniques et organisationnelles propres à la protection des Données conformément aux Réglementations Applicables afin de garantir la sécurité, la confidentialité et l'intégrité, la disponibilité et la traçabilité des Données.

En conséquence, chacune des Parties s'engage à :

- informer les personnes concernées pour les Données qu'elle collecte et traite,
- ne traiter les Données que pour les traitements dont elle a la charge et ne conserver et/ou traiter ces Données que pour la stricte exécution du Contrat ou de ses finalités et pas au-delà de la durée nécessaire à son exécution,
- ne pas divulguer sauf accord préalable de l'autre Partie ou tel que prévu par les présentes, détruire, corrompre, détourner des Données,
- ne transférer les Données que dans les conditions ci-après au paragraphe 3.



23.2 Le Bailleur déclare que pour les finalités du présent contrat, des traitements peuvent être réalisés par un Administrateur de Biens pour son compte et faire également l'objet d'autres traitements par ce dernier, sous sa responsabilité, pour les besoins de l'exécution de son mandat d'administration de biens.

Par ailleurs, les Données Personnelles peuvent également faire l'objet de traitements par des prestataires de services notamment pour les informations relatives à l'amiante, à la valorisation de l'immeuble ou à son utilisation (vidéo surveillance, contrôle d'accès), lesquels prestataires peuvent pour les besoins de l'exécution de leurs contrats, effectuer également des Traitements de Données Personnelles sous leur responsabilité, étant ici précisé que tout tiers amené à avoir accès et/ou traiter des Données Personnelles pour les finalités susvisées s'engage à se conformer à la Réglementation des Données Personnelles, ce que le Preneur reconnaît et accepte.

Les Parties s'engagent à ne traiter les Données Personnelles que pour les traitements dont elle a la charge et ne conserver et/ou traiter ces Données Personnelles que pour la stricte exécution du Bail et ou de ses finalités et pas au-delà de la durée nécessaire à son exécution et ses finalités.

En conséquence, à l'expiration de la durée nécessaire à l'exécution du Bail, chaque Partie cessera tout traitement des informations et Données Personnelles de l'autre Partie et s'engage à détruire, dans un délai raisonnable, toutes les Données Personnelles, dossiers ou fichiers comportant des Données Personnelles, communiqués par l'autre Partie ou collectés au cours de l'exécution du Bail et encore en sa possession, sous réserve du respect des obligations légales, réglementaires, comptables, fiscales et sociales qui lui incombent.

Les Données Personnelles collectées pourront également être conservées pour l'exécution et la mise en œuvre de toute action en justice ou d'un accord transactionnel.

23.3 Les Parties conviennent que les Données Personnelles ne pourront faire l'objet de transfert à destination d'un tiers, que ce soit directement ou indirectement, sans l'accord exprès et préalable de l'autre Partie.

Toutefois chacune des Parties pourra transférer les Données Personnelles aux tiers, directement ou indirectement sans l'accord exprès et préalable de l'autre Partie, lorsque l'accès aux Données Personnelles par lesdits tiers, est nécessaire aux finalités susvisées ou à l'exécution du Bail. Dans cette hypothèse, ledit transfert ne pourra intervenir que dans le strict respect des Réglementations Applicables et de ses finalités.

Les Parties conviennent que, si l'une des Parties souhaitait transférer les Données directement ou indirectement hors de l'Union européenne ou si une sous-traitance envisagée par l'une d'entre elles donnait lieu à des flux transfrontières de Données hors de l'Union Européenne ou dans un pays n'assurant pas un niveau de protection adéquat au sens de la Réglementation Applicable, alors ce transfert ne pourrait intervenir que dans les conditions visées ci avant et après obtention des autorisations requises auprès des Autorités de Contrôle concernées.

Chaque Partie remplit ses obligations au titre du présent paragraphe à ses propres frais.

ARTICLE 24 : INEXECUTION - INFRACTIONS

Par dérogation expresse :

- Aux termes de l'article 1222 du Code civil, en cas d'inexécution de ses obligations par l'une des parties, l'autre ne pourra faire exécuter l'obligation de son débiteur aux frais de ce dernier que sous réserve d'obtenir une autorisation judiciaire préalable, à l'exception de ce qui est convenu au paragraphe « *RESTITUTION DES LIEUX* » du présent bail,

- A l'article 1223 du Code civil, les parties conviennent de renoncer à toute réduction de loyer, même en cas d'exécution imparfaite des obligations incombant aux parties en vertu du bail,

- A l'article 1226 du Code civil, aucune résolution du présent bail ne pourra intervenir par voie de notification.



**ARTICLE 25 : SAUVEGARDE DE L'EQUILIBRE ECONOMIQUE - BONNE FOI
NULLITE OU CARACTERE NON ECRIT D'UNE STIPULATION**

Le loyer convenu au paragraphe « LOYER » ayant été fixé entre les Parties en considération des autres conditions convenues entre elles, et notamment des dépenses que le Bailleur conserve à sa charge, des charges, taxes et contributions que le Preneur s'est engagé à rembourser au Bailleur ainsi que des travaux qu'il s'est engagé à réaliser tant pour son aménagement initial que pendant la durée de son occupation, les Parties déclarent et reconnaissent que cet ensemble d'éléments ayant participé à la fixation du prix initial du présent Bail reflète la valeur locative des Locaux à ce jour et correspond à l'équilibre économique sur lequel leur accord s'est formé.

Au regard de ce qui précède, et dans l'hypothèse où des dispositions légales ou réglementaires impératives rendraient inapplicables une ou plusieurs des stipulations du Bail, il est spécialement convenu que les Parties s'engagent à rechercher, de bonne foi, à aménager les stipulations du contrat afin de parvenir à rétablir la valeur locative des Locaux, telle qu'exposée ci-dessus.

En présence d'une stipulation qui pourrait être déclarée nulle ou non écrite, les Parties devront se rapprocher afin de négocier, de bonne foi, une clause de substitution dont l'effet sera le plus proche possible de la stipulation en cause.

En toute hypothèse, et même en cas de contentieux, les Parties conviennent expressément que l'éventuelle nullité ou l'éventuel caractère réputé non écrit d'une stipulation du présent Bail sera cantonnée strictement à la stipulation en cause et n'affectera pas la validité de tout le reste de la convention ou de la clause qui sans la stipulation nulle ou réputée non écrite pourrait continuer de produire valablement effet.

Toutefois, dans l'hypothèse où des contreparties, quelles qu'elles soient, auraient été consenties par une Partie en considération de la stipulation annulée ou réputée non écrite, ces contreparties seront annulées ou réputées non écrites de la même façon. Il sera fait application, en tant que de besoin, de la clause de maintien de l'équilibre économique stipulée au premier paragraphe du présent paragraphe.

ARTICLE 26 : FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du bail, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au Bailleur, seront supportés par le Bailleur qui s'y oblige.

Les honoraires du mandataire technique du Bailleur pour les états des lieux d'entrée et de sortie seront supportés par le Preneur.

Dans l'hypothèse où le Bailleur serait conduit à adresser au Preneur une relance relative au règlement des loyers, charges, accessoires ou à la transmission des justificatifs annuels d'assurance et d'entretien des éléments d'équipement, des frais seront facturés à ce dernier à raison de 350 € HT par relance.

Le Preneur devra en outre rembourser au Bailleur les frais des actes extrajudiciaires ou tous autres frais de justice (y compris les honoraires d'avocat) motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail, sauf décision de justice contraire.

En application de ces principes, et dans le cas où le recouvrement de toutes sommes exigibles en vertu des présentes, nécessiterait l'intervention d'un huissier de justice, d'un avocat ou tout autre contentieux amiable ou judiciaire, le Preneur ou ses ayants - droit devra également rembourser au Bailleur les honoraires de recouvrement, droits proportionnels, droits de recette et tous autres droits, qui pourraient être perçus à cette occasion, sauf décision de justice contraire.

Dans ce cas et par dérogation partielle aux dispositions de l'article 1342-10 du code civil, les parties conviennent que le Bailleur sera libre d'imputer, s'il y va de son intérêt, chaque paiement fait par le Preneur en priorité sur les frais et honoraires de recouvrement exposés par le Bailleur, ensuite sur toute pénalité conventionnelle mise à la charge du Preneur, ensuite sur les intérêts de retard dus par le Preneur et enfin seulement sur les loyers et charges.



ARTICLE 27 : DISPOSITIONS DIVERSES

I - Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties relativement au présent bail et annulent et remplacent de plein droit et sans formalités toutes conventions antérieures, écrites ou orales s'y rapportant directement ou indirectement.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un écrit sous forme d'acte bilatéral ou d'un accord par échange de lettres RAR. Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification écrite.

II - En application expresse de l'article 12, alinéa 4, du Code de procédure civile, les parties conviennent que les présentes ne sauraient engager le Bailleur que par le paraphe et la signature, à sa discrétion, de la convention. Tout refus de signature des présentes par le Bailleur, pour quelque cause que ce soit, ne saurait engager sa responsabilité précontractuelle, en ce compris au titre de lettre d'intention ou de tout autre document.

III - Si pendant la durée du bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété des locaux loués, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent bail ou de ses renouvellements éventuels, tant activement que passivement, en ce compris le dépôt de garantie et le bénéfice de tout engagement de garantie et de caution, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée expressément par le Preneur, entraîne novation au bail.

ARTICLE 28 : ELECTION DE DOMICILE – NOTIFICATION

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile :

- Le Bailleur, en son domicile,
- Le Preneur, dans les lieux loués.

Le Bailleur se réserve la faculté de notifier au Preneur l'élection d'un autre domicile, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Par dérogation aux dispositions de l'article L.145-10 du code de commerce, toute notification destinée au Bailleur devra être adressée à chaque propriétaire et / ou indivisaire.

ARTICLE 29 : DECLARATIONS

Le bailleur déclare ce qui suit :

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

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de cessation des paiements, redressement ou liquidation judiciaires, ou procédure de sauvegarde.

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

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

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaires,;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.



ARTICLE 30 : IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le Preneur de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre national des entreprises, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation telles que le risque de se voir refuser le bénéfice du statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement du bail et le droit à l'indemnité d'éviction.

Si le preneur est déjà immatriculé, il y aura lieu de déposer un dossier de modification de l'immatriculation.

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

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

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

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

En cas de dissolution du preneur personne morale, un dossier de radiation doit être déposé dans le mois de la clôture de la liquidation.

Cette obligation disparaît lorsque les parties optent expressément pour le statut des baux commerciaux alors que le preneur tant dans son statut que dans son activité ne remplit pas les conditions d'application automatique de ce statut. Par suite le bailleur ne pourra pas alors invoquer le fait que le preneur ne soit pas immatriculé au registre national des entreprises.

ARTICLE 31 : PRESCRIPTION

Par application des dispositions de l'article L 145-60 du Code de commerce, les parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans.

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

ARTICLE 32 : COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au Bailleur à ses frais exclusifs.

ARTICLE 33 : USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

ARTICLE 34 : MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.



ARTICLE 35 : CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, le preneur n'étant pas un partenaire commercial du bailleur pouvant impliquer une soumission de l'un vis-à-vis de l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

ARTICLE 36 : DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

ARTICLE 37 : LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

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

ARTICLE 38 : ENREGISTREMENT

L'acte sera présenté à la formalité de l'enregistrement et donnera lieu à la perception d'un droit fixe de VINGT-CINQ EUROS (25,00 EUR).

ARTICLE 39 : MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,



- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

ARTICLE 40 : CERTIFICATION D'IDENTITE

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

ARTICLE 41 : LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE N°1 : POUVOIRS BAILLEUR
- ANNEXE N°2 : POUVOIRS PRENEUR
- ANNEXE N°3 : JUSTIFICATIFS CAPACITE DES PARTIES
- ANNEXE N°4 : PLANS
- ANNEXE N°5 : DTA
- ANNEXE N°6 : ETAT DES RISQUES
- ANNEXE N°7 : DPE
- ANNEXE N°8 : MODELE GARANTIE

ARTICLE 42 : FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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






DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.



<p>M. FADLALLAH Antoine représentant de la société dénommée TMOFA a signé</p> <p>à PARIS le 08 mars 2023</p>	
<p>M. LEVY Adrien représentant de la société dénommée TOMMASINO a signé</p> <p>à PARIS le 08 mars 2023</p>	
<p>et le notaire Me BQUAKAZ AMAR signe</p> <p>à PARIS L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE HUIT MARS</p>	

LIQUIDATION JUDICIAIRE

SAS TOMMASINO
Enseigne « CHEZ JACKY »

69 rue du Faubourg Saint-Denis
75010 PARIS

Michel SIBONI

Commissaire-Priseur Judiciaire

Exploitation

1/ PLEINE PROPRIETE

Salle

- 20 chaises bistrot bois cannées]
- 21 chaises en bois]
- 11 tables 2 couverts, plateau bois et piétement métal]
- 5 tables rondes, plateau bois et piétement métal] 2000 €
- 5 tables hautes, plateau bois et piétement métal]
- 16 tabourets hauts en bois]
- 6 tabourets cannés]
- 1 amplificateur HPAQA 4300 + 6 enceintes JBL Control]

Arrière-salle

- 1 four à pizza FORNI VISCIANO (difficile à sortir)]
- 1 tour réfrigérée 2 portes inox, groupe incorporé,]
- saladette en partie supérieur, plateau marbre] 3000 €
- 1 tour réfrigérée 1 porte 6 tiroirs SARO, plateau granit]
- 1 tour réfrigérée inox 2 portes API, groupe incorporé]
- 1 évier coupe de genou inox]

Michel SIBONI

Commissaire-Preneur Judiciaire

Exploitation

Arrière-bar

- 1 machine à café ILLY 2 groupes]	
- 1 lave-verres KRUPS]	
- 1 vitrine réfrigérée 3 portes coulissantes]	
- 1 tireuse à bière 3 becs, groupe en sous-sol]	800 €
- 1 tiroir-caisse]	
- 1 tablette iPad (vitre cassée)]	
- 2 imprimantes à tickets EPSON]	

Cuisine

- 1 lave-vaisselle à capot SILANOS]	
- 1 plonge 1 bac avec paillasse + douchette]	
- 6 étagères inox murales]	
- 1 tour réfrigérée inox 2 portes]	
- 1 tour réfrigérée inox 2 portes]	
- 1 tour réfrigérée inox 2 portes]	
- 1 plaque électrique METRO]	3000 €
- 1 friteuse double bac ELECTROLUX]	
- 1 tour réfrigérée inox 2 portes (sans marque apparente)]	
- 1 poubelle PVC à pédale]	
- 1 table inox 1 m]	
- 1 trancheuse à jambon]	
- 1 robot multifonction METRO]	
- 1 réfrigérateur L2G]	
- 1 congélateur PROLINE]	
- 1 hotte 4 filtres]	2000 €

Michel SIBONI

Commissaire-Priseur Judiciaire

Exploitation

1^{er} étage

- Env. 90 bacs à pâton blancs]	
- 1 bloc vestiaire à 14 cases]	
- 1 bloc vestiaire à 6 cases]	2000 €
- 1 lot de bacs gastro, verrerie, assiettes, couverts]	
- 1 petite trancheuse à jambon RGV]	
- 1 coffre-fort à clé]	500 €

Sous-sol

- 1 machine à glaçons HOSHIZAKI]	
- 1 plonge à 2 bacs inox avec paillasse]	
- 2 étagères inox murales (env. 3 m)]	
- 4 armoires inox à 1 porte]	2500 €
- 1 pétrin MECNOSUD]	
- 1 congélateur DIXELL]	
- 1 étagère alimentaire alu (env. 2 m)]	
- 1 lave-verres NIAGARA]	

Stock

- Lot d'environ 200 bouteilles de vin dont Domaine de la Graveirette, domaine Ninot, domaine de l'Epinais, Beaujolais, Chablis, Côteaux de Peyriac, Quercioli Medici Ermette, etc.]	
- Lot d'environ 180 bouteilles sans alcool : Coca-Cola, Perrier, Evian, San Pellegrino]	1500 €
- Lot d'environ 50 bouteilles dont Pastis 51, Cinzano, rhum]	

TOTAL PLEINE PROPRIETE :

17 300 €

L.J. SAS TOMMASINO Enseigne « CHEZ JACKY »

Michel SIBONI

Commissaire-Priseur Judiciaire

2/ MATERIEL EN LOCATION

1 TPE Ingenico Move 5000

mémoire
