

CAHIER DES CHARGES
CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 07/09/2023, le Tribunal de Commerce de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la **SARL BLE NOIR - BEAUBOURG - 88 rue Saint-Martin - 75004 PARIS**

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

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

Fonds de commerce de la société BLE NOIR - BEAUBOURG
Sis 88 rue Saint-Martin - 75004 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 : Crêperie

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 88 rue Saint-Martin - 75004 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

■ **Description du lieu d'exploitation :** Local commercial situé au rez-de-chaussée du corps du bâtiment sur la rue Saint-Martin, la 2^{ème} à droite de la porte cochère, suivi d'une pièce (arrière-boutique) à laquelle on accède par une porte donnant sur la cour (courette couverte), cette pièce étant elle-même suivie d'un sanitaire. Etablissement d'une superficie de 78 m², bénéficie d'une terrasse de 16 places. La capacité du restaurant est de 50 places.

■ **Destination :** Snacks à consommer sur place ou à emporter, vente de tous autres produits connexes liés à cette activité, restauration rapide, traiteur, petite restauration ne nécessitant pas d'extracteur réglementaire. En sus de l'activité autorisée, par dérogation, la société pourra exercer l'activité de crêperie. La dérogation ne valant que pour la société BLE-NOIR BEAUBOURG. Le preneur pourra toutefois adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L.145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L.145-48 du même Code (déspécialisation plénière).

■ **Durée :** 9 années entières et consécutives à compter du 26/03/2019.

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

■ **Loyer annuel :** 49 075 € HT HC soit un loyer trimestriel de 12 268 €. Le loyer est payable par trimestre à terme échu.

■ **Révision :** Cf article 17 du bail

■ **Charges :** 8.5 % du loyer HT.

Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 63 061 €

■ **Dépôt de garantie :** 24 536 € (6 mois de loyer)

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

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

CLAUSES PARTICULIÈRES :

L'acquéreur prendra les locaux en l'état et fera son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité des locaux au regard de la réglementation applicable en cours, voire d'un éventuel

renouvellement du contrat de bail et fera d'une manière générale son affaire personnelle de la situation locative.

Clause de solidarité inversée : Montant des arriérés locatifs : 95 388.59 € à prendre en charge en sus du prix de cession.

2. Éléments corporels :

Les matériels et agencements garnissant les locaux, selon inventaire ci-après reproduit et ci-annexé :

Nature	Valeur d'exploitation
Mobilier/Matériel	21 080 €
Stock	800 €
TOTAL	21 880 €

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. »

Objet et usage du présent document

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

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

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

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

Information des candidats repreneurs

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

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

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

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

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

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

INFORMATIONS IMPORTANTES

Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.

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

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

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

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

I) Contenu de l'offre

1. Précisions sur le candidat à la reprise

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

● **Personne physique**

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

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

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

● **Personne morale**

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

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

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

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

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

○ **Les actifs repris**

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

○ **Les revendications**

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

○ **Une offre ferme et définitive**

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

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

Le prix

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

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

Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur » :

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

Garantie de paiement requise :

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

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

Remboursement du dépôt de garantie stipulé au contrat de bail

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

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

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

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

II) Procédure et calendrier des opérations

1) Visite des locaux

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

2) Délai et remise des offres

Date limite de dépôts des offres : 17/10/2023 à 12h

L'offre devant être déposée ou adressée à l'étude BDR & ASSOCIES (34 rue Sainte Anne – 75001 PARIS).

Toute offre déposée ou réceptionnée après ce délai sera irrecevable.

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

3) L'entrée en jouissance

L'entrée en jouissance interviendra au jour de l'acceptation de l'offre par le liquidateur judiciaire, de telle sorte qu'à compter de cette date, les loyers des locaux ainsi que toutes les charges et assurances et impôts afférents au fonds de commerce seront supportés par le repreneur.

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

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

4) Rédaction de l'acte de cession

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

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

Fait à Paris le 05/10/2023


Xavier BROUARD

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 SARL BLE NOIR - BEAUBOURG, des commissions d'agence et/ou d'apporteurs d'affaires s'élève à la somme de
€uros et que leurs bénéficiaires sont :

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

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

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

Et formuler mon offre en conformité avec ses dispositions.

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

Fait à
Le
Signature

**Questionnaire de provenance des fonds
Personne morale**

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

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

2 – Identification de la personne morale

Dénomination sociale :

Forme juridique :

Capital social :

Adresse du siège social statutaire :

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

Adresse des établissements secondaires :

Nationalité de la personne morale :

Objet social de la personne morale :

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

IDENTIFICATION DES ASSOCIES ET DU REPRESENTANT LEGAL

3 – Les associés de la personne morale

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

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

...

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

5 – Nature de l'opération :

6 – Objet de l'opération :

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

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

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

13 – Origine des capitaux pour l'opération

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

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

Date :

Nom et prénom :

Qualité :

Dirigeant de la société

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

Signature :

**Questionnaire de provenance des fonds
Personne physique**

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE

1 – Rôle de la personne dans l'opération :

2 – Identification de la personne

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

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

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

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

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

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

9 – Nature de l'opération :

10 – Objet de l'opération :

11 – Dans quel but faites-vous cette opération ?

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

12 – Origine des capitaux pour l'opération ?

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

Date :

Nom et prénom :

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

Signature :

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société [REDACTED], société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 50 000 €, dont le siège social est situé [REDACTED], immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro [REDACTED], représentée par son Gérant dûment habilité, M. [REDACTED]

Ci-après désignée le « **BAILLEUR** »

D'UNE PART

ET :

La société **BLE NOIR - BEAUBOURG**, société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 10 000 €, dont le siège social est situé 88 rue Saint-Martin à Paris (75004), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 844 624 627, représentée par son Gérant dûment habilité, M. Julien NOIRET,

Ci-après désignée le « **PRENEUR** »

D'AUTRE PART

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** sont ci-après désignés collectivement les « **Parties** », et individuellement une « **Partie** ».

IL A ÉTÉ PRELABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

La société [REDACTED] cède ce jour le fonds de commerce de restauration qu'elle exploite au 88 rue Saint-Martin à Paris (75004) à la société **BLE NOIR - BEAUBOURG**.

Au titre de la cession de son fonds de commerce, la société [REDACTED] cède à la société **BLE NOIR - BEAUBOURG** son droit au bail desdits locaux sis 88 rue Saint-Martin à Paris (75004), qui appartiennent à la société [REDACTED]

La société [REDACTED], dûment appelée à l'acte de cession de fonds de commerce, a accepté de régulariser et de concéder un nouveau bail, aux conditions suivantes, à la société **BLE NOIR - BEAUBOURG**.

Parties se sont donc entendues et se sont mises d'accord pour régulariser un bail commercial, date d'entrée en jouissance est le 26 mars 2019

Les locaux objet du présent bail sont à usage commercial et constituent le lot n°3 du règlement de division et de copropriété de l'immeuble, régulièrement publié et figurant en Annexe I.

Le BAILLEUR déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence qui aurait été conféré conventionnellement à un tiers, sur la jouissance des locaux objet des présentes et les droits y attachés.

En outre, les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous éléments demandés, de toute les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

CET EXPOSE ETANT FAIT, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1: BAIL

Par les présentes, le BAILLEUR confère un bail commercial, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, au PRENEUR qui accepte, les biens et droits immobiliers désignés ci-dessous à l'Article 2 (ci-après le « Bail »).

ARTICLE 2 : DESIGNATION DES LOCAUX

Dans un ensemble immobilier sis à PARIS (75004), 88 rue Saint-Martin, à usage de commerce et d'habitation, divisé en 34 lots, comprenant :

- Un corps de bâtiment ayant une façade de 21m² sur la rue Saint-Martin, éclairé par 7 fenêtres et sur la grande cour, par 3 fenêtres, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée avec passage de porte cochère et 3 boutiques. Et 4 étages carrés, divisés en logement. Un 5^{ème} lambrissé également divisé en logements. Grenier au-dessus sous combles couverts en tuiles ;
- Un autre corps de bâtiment au fond du terrain en façade sur la grande cour, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée, 4 étages carrés, un 5^{ème} lambrissé sous combles, couvert en tuiles, petite cour derrière et à gauche du bâtiment ;
- Deux ailes l'une à droite l'autre à gauche, reliant les deux corps de bâtiments construites sur caves, élevées d'un rez-de-chaussée, de trois étages avec mansardes, et grenier au-dessus, sous combles, couvert en tuiles ;
- À droite du passage et en annexe dans la cour un petit bâtiment à hauteur de rez-de-chaussée, couvert en zinc servant de cuisine ;
- Au fond et à gauche, courrette couverte ;

- Divers, water-closets, passages, etc.

Le tout d'une superficie approximative de 530m².

(Ci-après l'« Ensemble Immobilier »).

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N° Parcelle	Étendit
AC 001	25	NA

Le BAILLEUR donne à bail le lot de copropriété suivant :

• **Lot numéro trois (3) :**

Un local commercial situé au rez-de-chaussée du corps de bâtiment sur la rue Saint-Martin, la 2^{ème} à droite de la porte cochère, suivi d'une pièce (arrière-boutique) à laquelle on accède par une porte donnant sur la cour (courrette couverte), cette pièce étant elle-même suivie d'un sanitaire.

Un emplacement de stationnement portant le n°1 situé dans la grande cour à l'angle des lots numérotés 4 et 5.

Et les vingt-huit millièmes (28/1000^{èmes}) des parties communes générales.

Tels que les biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve, dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucuns travaux de remise en état ou réparation autre que ceux dont aurait la charge le BAILLEUR selon les stipulations ci-dessous pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit (ci-après les « Locaux », qui désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis au présent Article).

L'Ensemble Immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte demeuré ci-annexé au présent Bail (Annexe I).

ARTICLE 3 : DELAI DE REFLEXION - DUREE

Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion tel que prévu à l'article 1222 du Code civil, le Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives commençant à courir le 26 mars 2019, pour se terminer le 26 mars 2028.

3.1- Faculté de résiliation triennale

Conformément aux dispositions des articles L. 145-4 à L. 145-9 du Code de commerce, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le PRENEUR qui voudra mettre fin au Bail devra en informer le BAILLEUR soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte extrajudiciaire, à son libre choix, en respectant un préavis d'au moins six (6) mois.

En outre, le PRENEUR admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du Bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six (6) mois à l'avance (article L. 145-4 4^{ème} alinéa du Code de commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'E.U.R.L. et au gérant majoritaire depuis au moins deux (2) ans d'une S.A.R.L. titulaire du Bail (article L. 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce). Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du PRENEUR.

Le BAILLEUR aura, en application des dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, la même faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale, seulement s'il entend transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, ou invoquer les dispositions des articles L. 145-18 (reprise pour construire ou reconstruire), L. 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble), L. 145-23-1 (reprise des locaux accessoires d'habitation non affectés à cet usage) et/ou L. 145-24 (reprise d'un terrain loué nu) du même Code.

Le BAILLEUR qui entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

3.2- Droit au renouvellement

Le PRENEUR bénéficiera du droit au renouvellement du Bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le BAILLEUR devra adresser au PRENEUR plus de six (6) mois avant l'expiration du Bail, exclusivement par voie d'Huissier conformément aux dispositions de l'article L. 145-10 du Code de commerce, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé, le PRENEUR devra, soit dans les six (6) mois précédant l'expiration du Bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du BAILLEUR et de demande de renouvellement de la part du PRENEUR dans les délais et formes sus-indiqués, le Bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

ARTICLE 4 : DESTINATION DES LIEUX LOUES - ACTIVITES AUTORISEES

Le PRENEUR ne pourra exercer dans les Locaux objet du présent Bail que les activités suivantes : SNACKS A CONSOMMER SUR PLACE, OU A EMPORTER, VENTE DE TOUS AUTRES PRODUITS CONNEXES LIES A CETTE ACTIVITE, RESTAURATION

AM

RAPIDE, TRAITEUR, PETITE RESTAURATION NE NECESSITANT PAS D'EXTRACTEUR REGLEMENTAIRE.

Par dérogation avec ce qui précède, il est expressément convenu que le PRENEUR pourra exercer dans les Locaux l'activité de CREPERIE en sus de l'activité autorisée ci-dessus. ladite autorisation expresse du BAILLEUR ne valant que pour le PRENEUR désigné en en-tête des présentes telle que la société BLE NOIR - BEAUBOURG est constituée au jour du présent Bail.

Le PRENEUR pourra toutefois adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L. 145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L. 145-48 du même Code (déspécialisation plénière), et ce dans les conditions fixées aux articles L. 145-49 à L. 145-55 du Code de commerce.

Le PRENEUR prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres locataires ou copropriétaires.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous les griefs à son sujet au BAILLEUR qui pourraient survenir du fait de ses activités, à l'exclusion de ceux qui auraient un fait générateur antérieur à l'entrée en jouissance du PRENEUR, de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le PRENEUR aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de ses activités, à l'exception de celles résultant d'un fait antérieur à son entrée en jouissance, tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

De même, il s'oblige à respecter toutes les prescriptions du règlement de copropriété de l'Ensemble Immobilier, dont un exemplaire lui a été remis préalablement à la signature des présentes, ainsi qu'il le reconnaît (Annexe I).

ARTICLE 5 : CHARGES ET CONDITIONS

Le présent Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni diminution du loyer ci-après fixé, ni dommages et intérêts.

Sa modification ne pourra résulter que d'un accord écrit signé du BAILLEUR et du PRENEUR. En conséquence, toutes tolérances du BAILLEUR ne devront jamais être considérées comme un droit, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

5.1- Etat des lieux

Un état des lieux a été dressé de manière contradictoire entre les Parties le 26 mars 2019, et est ci-annexé (Annexe II).

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le PRENEUR et le BAILLEUR. Lors de la restitution des locaux au BAILLEUR, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le PRENEUR et le BAILLEUR de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du Bail, ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce.

Il est expressément convenu par les Parties que la responsabilité du PRENEUR ne pourra être recherchée pour tout matériel, agencement, équipement se trouvant dans les Locaux au jour de l'entrée en jouissance et figurant dans l'état des lieux d'entrée ci-annexé (Annexe II), ni donner lieu à la mise en jeu de la cause résolutoire de l'Article 18 sur ce fondement.

5.2- Diagnostics techniques

- **Amiante : Diagnostic Amiante Parties Privatives (DAPP)**

Conformément aux dispositions des articles R. 1334-16 et R. 1334-29-4 du Code de la santé publique, le BAILLEUR déclare avoir fait réaliser en date du 22 mars 2019 un repérage des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-0 du Code de la santé publique dans les parties privatives constituant les locaux donnés à bail au titre du présent Bail, et avoir constitué le Diagnostic Amiante Parties Privatives (DAPP).

Conformément aux dispositions de l'article R. 1334-29-4 du Code de la santé publique, ce DAPP est tenu à la disposition des occupants, sur demande préalable formulée auprès du BAILLEUR.

Ce DAPP sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble conformément aux dispositions de l'article R. 1334-29-4-II-2° du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 3° du même article.

- **Amiante : Diagnostic Technique Amiante (DTA)**

Conformément aux dispositions des articles R. 1334-17 et R. 1334-29-5 du Code de la santé publique, le BAILLEUR déclare avoir fait réaliser en date du 22 mars 2019 un repérage des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties communes de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux donnés à bail au titre du présent Bail, et avoir constitué un Diagnostic Technique Amiante (DTA).

Conformément aux dispositions de l'article R. 1334-29-5-II du Code de la santé publique, ce DTA est tenu à la disposition des occupants, sur demande préalable formulée auprès du BAILLEUR.

Ce DTA sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble conformément aux dispositions de l'article R. 1334-29-5-II-1° du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 2° du même article.

- **Diagnostic de Performance Energétique (DPE)**

Conformément à l'article L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le BAILLEUR remet au PRENEUR, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) visé à l'article L. 134-3-1 du même Code, effectué en date du 22 mars 2019, lequel est ci-annexé (Annexe III).

- **Etat des Risques et Pollutions (ERP, ex-ESRIS et ex-ERNMT)**

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L. 125-5, L. 125-7, R. 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement relatifs aux aléas naturels, miniers, technologiques, miniers ou sismiques, et le terrain sur lequel l'Ensemble Immobilier est édifié est susceptible d'être situé en secteur d'information sur les sols (SIS) et/ou en zonage réglementaire à potentiel radon.

La préfecture de Paris a pris un arrêté préfectoral n°2006-45-1 du 14 février 2006 mis à jour le 7 juin 2012, annexé au présent Bail (Annexe IV), portant désignation de Paris en qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés à Paris concernant les risques précités.

Il en ressort les éléments suivants :

- Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) : la commune de Paris est située dans le périmètre de Plans de prévention des risques naturels prévisibles : (i) un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) révisé, approuvé par arrêté préfectoral n°2007-109-1 du 19 avril 2007, et (ii) des plans de prévention des risques liés au sous-sol (« anciennes carrières » et « gypse antilludien »). Le bien objet du présent Bail n'est pas concerné par les prescriptions selon le zonage réglementaire demeuré ci-annexé (Annexe IV). Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture, l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Locaux n'est donc pas concerné par la cartographie des aléas inondation et sous-sol ;

- Plan de prévention des risques technologiques et miniers (PPRT) : la commune de Paris n'est pas située dans le périmètre d'un Plan de prévention des risques technologiques et miniers ;

- Zonage réglementaire relatif à la sismicité : la commune de Paris est située dans une zone de sismicité de niveau 1 (Risque Très Faible).

Un Etat des Risques et Pollutions (ERP, ex-ESRIS, lui-même ex-ERNMT), établi sur la base des informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral n° 2006-45-1 du 14 février 2006 mis à jour le 7 juin 2012, est annexé au présent Bail (Annexe V).

- **Sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique**

Le BAILLEUR déclare que l'Ensemble Immobilier n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques article L. 128-2 du même Code).

3.4 Mise en accessibilité des Locaux

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation citoyenneté des personnes handicapées, et les arrêtés des 1^{er} août 2006 et 21 mars 2007, fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements, installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

Le PRENEUR déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes. Pour le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- tenir un registre de sécurité,
- installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours,
- utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement, et
- ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, aucune démarche n'a été effectuée dans la perspective de déterminer les éventuelles modifications à effectuer pour rendre les locaux objet du présent Bail accessibles selon les normes édictées par les dispositions de l'article R. 111-1.

Le Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents, étant rappelé que les modifications rendues nécessaires par la mise en accessibilité aux PMR relèvent de l'article 1703 du Code civil, elles incomberont au BAILLEUR.

5.5- Entretien - Travaux - Réparations - Embellissements - Garnissements - Destination et Mise aux normes - Jouissance - Impôts et Charges

• Entretien - Travaux

Le PRENEUR s'engage :

- a) A prendre les Locaux dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance et pouvoir élever aucune réclamation pour quelque cause que ce soit, étant précisé que la responsabilité du PRENEUR ne pourra jamais être recherchée pour des griefs portés à l'état où se trouveront les Locaux lors de son entrée en jouissance, ni donner lieu à l'application de la clause résolutoire de l'Article 18 sur ce fondement.
- b) A tenir les lieux loués pendant toute la durée du Bail en bon état de réparation à l'exception des grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil et des honoraires liés à ces travaux, ainsi que celles ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux ou de mettre en conformité les Locaux ou l'Ensemble Immobilier au regard de la réglementation, dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.
- c) A maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité, les installations électriques, mécaniques et autres faisant partie des lieux loués.
- d) A permettre au BAILLEUR, à son agent ou représentant ou son architecte, durant les jours ouvrables et les jours fériés en cas d'urgence, le libre accès aux Locaux, permettant notamment de vérifier l'état des immeubles ou des installations.
- e) A informer immédiatement et par écrit le BAILLEUR ou son mandataire de toute réparation, dépréciation ou dégradation qui se seraient produites dans les Locaux, qu'il bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et ce dès qu'il en a connaissance, sous peine d'être tenu personnellement de lui payer le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et du retard apporté à la déclaration aux assureurs.
- f) A avoir, en fin de Bail, ou au cas où il ne serait pas renouvelé, à remettre au BAILLEUR les Locaux en bon état de réparation et d'entretien dans les conditions prévues au présent Article.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, lors de la conclusion du présent Bail (Annexe VII), puis tous les trois (3) ans, le BAILLEUR communiquera au PRENEUR :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois (3) ans, accompagné d'un budget prévisionnel ;
- un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois (3) années précédentes et précisant leur coût.

Les informations devront être communiquées au PRENEUR dans le délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale.

• **Réparations - Embellissements**

Le PRENEUR s'engage :

a) A ne pouvoir faire dans les Locaux aucun changement de distribution, aucun percement de murs ou de voutes, aucune construction, sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés également sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont le PRENEUR assumera les honoraires.

Tous travaux, changements, additions, installations, décors et embellissements de caractère immobilier que le PRENEUR pourrait faire dans les Locaux pendant le cours du Bail deviendront en fin de jouissance propriété du BAILLEUR, sans indemnité, sauf à ce que le BAILLEUR demande la remise des Locaux dans leur état primitif.

b) Le PRENEUR pourra effectuer notamment dans les Locaux, dès l'entrée en jouissance, les travaux d'aménagements qu'il projette, à condition de transmettre au BAILLEUR, pour approbation préalable, les plans et devis descriptifs avant le début de ces travaux et de justifier de la souscription d'une assurance dommage ouvrage couvrant ce risque.

c) A souffrir les grosses réparations qui deviendront nécessaires pendant la durée du présent Bail, conformément à l'article 1724 du Code civil, quelles que soient l'importance et la durée des travaux, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, alors même que ces travaux dureraient plus de vingt-et-un (21) jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf en cas de force majeure, et qu'ils ne gênent pas le libre accès des Locaux, et le moins possible l'exploitation du PRENEUR.

d) A supporter de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux, et sauf recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R. 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- **Garnissement**

Le PRENEUR garnira et tiendra constamment garnis les Locaux d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions, clauses et charges du présent Bail.

- **Destination des Locaux - Mises aux normes**

Le PRENEUR s'engage :

- a) A n'utiliser les Locaux qu'aux usages précisés ci-dessus à l'Article 4.
- b) A maintenir les Locaux en état permanent d'exploitation effective et normale.

L'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer certaines activités n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations nécessaires, à quelque titre que ce soit, que le PRENEUR doit obtenir pour l'utilisation des Locaux, pour l'exercice de ses activités, le BAILLEUR ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention des autorisations.

Le PRENEUR devra, en conséquence, faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités et du paiement de toutes les sommes, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux, à l'utilisation des Locaux.

Les notifications adressées au BAILLEUR et concernant le PRENEUR, en vertu de ce qui précède, seront transmises à ce dernier par lettre recommandée. Il appartiendra alors à celui-ci d'exercer si nécessaire, au nom du BAILLEUR, tous recours utiles mais à ses frais.

Il est précisé qu'en application des dispositions du second alinéa de l'article R. 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

- **Jouissance des Locaux**

Le PRENEUR s'engage :

- a) A ne pouvoir rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage.
- b) A satisfaire à toutes les charges de la Ville, de Police et à se conformer à toutes prescriptions d'hygiène et autres.
- c) A se conformer, pour l'exécution de son activité, aux lois, règlements et prescriptions administratives, notamment à la réglementation concernant les matériels.
- d) A ne rien entreposer dans les voies de passage et parties communes ou dans les voies y conduisant.

Dans un délai de trois (3) mois après chaque assemblée générale des copropriétaires, le syndic assure l'information des occupants de l'Ensemble Immobilier des décisions prises de cette assemblée susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'Ensemble Immobilier et sur les charges des occupants, et ce par affichage ou par dépôt d'une circulaire dans chacune des boîtes aux lettres.

• **Impôts - Charges locatives**

Le PRENEUR s'engage :

- a) A acquitter ses contributions personnelles et mobilières ses taxes locatives et sa taxe professionnelle, assumant également, d'un commun accord des Parties, tous impôts et taxes dont le BAILLEUR est responsable, y compris la contribution foncière ou toutes taxes qui s'y substituerait ou serait due par la suite.
- b) A supporter en outre la quote-part de la taxe de balayage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que toutes impositions ou taxes nouvelles qui seraient mises à la charge des locataires ou qui, en principe à la charge de l'Ensemble Immobilier, seraient afférentes à une prestation ou à un service dont profiterait le PRENEUR.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 3°, 4° et 5° de l'article R. 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

- les impôts, la Contribution Economique Territoriale (CET), taxes, redevances, dont le redevable légal est le Bailleur, sauf la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière (au rang desquelles figurent la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage), les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;
- les honoraires liés à la gestion des loyers ;
- dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

Le BAILLEUR adressera au PRENEUR, conformément au premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, un état récapitulatif des charges de l'année passée, comprenant la liquidation et la régularisation des comptes de charges.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Le BAILLEUR communique au PRENEUR et est annexé aux présentes (Annexe VI) un inventaire précis et limitatif de l'ensemble de ces éléments, détaillant le principe de répartition des charges, travaux, taxes et redevances entre le BAILLEUR et le PRENEUR, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce.

M/S

ARTICLE 6 : ASSURANCES

Le PRENEUR souscritra sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du Bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition et à première demande du BAILLEUR.

Spécialement, le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR, dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le PRENEUR entraînerait, soit pour le BAILLEUR, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le PRENEUR serait tenu de prendre en charge (supporter ou rembourser) le montant de toutes surprimes et de garantir le BAILLEUR contre toutes réclamations des tiers.

Le PRENEUR assurera pendant la durée du Bail, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, contre l'incendie et les explosions, la foudre, le bris de glaces et le dégât des eaux et pertes d'exploitation, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les Locaux, le matériel, les aménagements et embellissements, équipements et glaces, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant, ainsi que le déplacement et le remplacement desdits. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs et sa responsabilité civile personnelle d'occupant en général et en général tous risques afférents à son exploitation.

De convention expresse, toutes indemnités dues au PRENEUR par toutes Compagnies d'Assurances, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du BAILLEUR, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Le PRENEUR déclare renoncer à tous recours contre le BAILLEUR en ce qui concerne les dommages causés à ses biens par suite d'un incendie, dégât des eaux, vols et effractions, et s'oblige à faire mentionner cette renonciation dans ses contrats d'assurances, ce dont il devra justifier à toute demande du BAILLEUR et sous réserve de réciprocité ci-après.

De son côté, le BAILLEUR renonce à tous recours à l'égard du PRENEUR en cas de dommages causés par incendie, explosion ou dégât des eaux de l'Ensemble Immobilier et s'oblige à faire mentionner cette renonciation dans les contrats d'assurances de l'Ensemble Immobilier.

ARTICLE 7 : CESSION - SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous-louer en tout ou en partie les Locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR sous peine d'inopposabilité au BAILLEUR des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du Bail à son successeur dans le commerce. Cependant, aucune cession ne pourra être faite si le PRENEUR n'est pas à jour de ses loyers ou appels de charges.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique ou sous seing privé, auquel le BAILLEUR sera dûment appelé à concourir au moins quinze (15) jours à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession.

Il lui sera remis, dans le mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location et sans frais pour lui, une expédition ou un exemplaire original enregistré dudit acte.

En cas de cession dans les conditions ci-dessus, le PRENEUR restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du Bail et ce pendant une période de trois (3) années à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les preneurs et cessionnaires successifs dans la limite de trois (3) années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tous acte de cession.

ARTICLE 8 : DESTRUCTION DU LOCAL

Si les Locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le Bail sera résilié de plein droit. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le PRENEUR pourra demander soit la continuation du Bail avec une diminution du loyer soit la résiliation totale du Bail.

ARTICLE 9 : VISITE DES LIEUX

Le PRENEUR s'engage :

- a) Sous réserve des droits de visite prévus ci-après, à laisser, dans le cas où le BAILLEUR désirerait vendre les Locaux, visiter les Locaux par toute personne munie d'une autorisation du BAILLEUR, le premier jour ouvrable du mois, de 10 heures à 18 heures, sans toutefois gêner le PRENEUR dans ses activités et sous réserve de l'avoir prévenu au moins cinq (5) jours avant.
- b) De même, à permettre la visite des locaux aux mêmes heures des jours ouvrables à toute personne susceptible de prendre lesdits Locaux en location à partir du jour où le PRENEUR aurait dénoncé le présent Bail, si celui-ci prenait fin pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 10 : RESTITUTION DES LIEUX – REMISE DES CLES

Le PRENEUR s'engage :

- à rendre toutes les clefs des locaux le jour où finira son Bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le BAILLEUR, ne portera

aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le PRENEUR le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du Bail.

- préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, à justifier au BAILLEUR par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.
- à rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du PRENEUR dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un (1) mois avant l'expiration du Bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des éventuelles réparations à effectuer incombant au PRENEUR, et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du PRENEUR à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le PRENEUR devra, dans les vingt (20) jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le BAILLEUR pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au PRENEUR.

Si le PRENEUR manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR.

ARTICLE 11 : CLAUSE D'EXCLUSIVITE

Le BAILLEUR s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement un commerce similaire à celui du PRENEUR. Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie d'un immeuble pour l'exploitation d'un tel commerce.

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance dans un rayon de 3km du lieu d'exploitation du local loué et ce pendant la durée du présent Bail.

En cas de non-respect de cet engagement, le PRENEUR pourra lui demander des dommages-intérêts, sans préjudice du droit qu'il pourrait avoir de faire fermer l'établissement concurrent.

ARTICLE 12 : NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le BAILLEUR ne garantit pas le PRENEUR et, par conséquent, décline toute responsabilité, et le PRENEUR déclare renoncer à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR et donc à réclamer aucune indemnité au BAILLEUR, dans les cas suivants :

JN

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait, dont le PRENEUR pourrait être victime dans les Locaux ou dépendances de l'Ensemble Immobilier, le BAILLEUR n'assumant notamment aucune obligation de surveillance,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services ou installations provenant soit du fait de l'Ensemble Immobilier, ou de l'administration, ou de l'entreprise qui en dispose, sauf carence persistante du BAILLEUR,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les Locaux, et
- en cas de dégâts causés aux Locaux et objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le PRENEUR devant s'assurer contre les risques, sans recours contre le BAILLEUR.

ARTICLE 13 : TOLERANCES

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

ARTICLE 14 : UTILISATION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

Le PRENEUR s'oblige expressément à respecter toutes les clauses et stipulations du Bail, ainsi que les recommandations du BAILLEUR en vue d'assurer l'usage normal, et sans bien entendu que cela puisse préjudicier aux droits reconnus au PRENEUR par le présent Bail et ses suites, et à les faire respecter par son personnel, toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, etc.).

Le BAILLEUR pourra, s'il l'estime nécessaire, interdire l'accès de tout ou partie des surfaces communes, placer des bornes privées ou prendre toutes mesures à cette fin, comme de fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il jugera nécessaire d'effectuer des réparations, des changements ou modifications, tout en permettant au PRENEUR une utilisation et un accès normal des Locaux.

Le BAILLEUR se réserve, d'une manière générale, le droit d'apporter éventuellement, à ses frais, pendant la durée du Bail et sans devoir obtenir l'approbation du PRENEUR, tous changements ou modifications aux surfaces communes, il pourra également prendre toutes décisions concernant leur utilisation, tout en permettant au PRENEUR une utilisation et un accès normal des Locaux.

ARTICLE 15 : CHARGES DE FONCTIONNEMENT

Le loyer étant considéré par le BAILLEUR comme net de charges, le PRENEUR devra acquitter l'ensemble des charges de fonctionnement.

Ces dépenses comprennent notamment et sans limitation les charges : de chauffage, de réparations de l'ensemble du matériel, impôts, taxes et redevances de toute nature, primes

d'assurances, réparations locatives et d'entretien et tous éléments d'équipements afférents à l'Ensemble Immobilier et leurs parties communes, ceci sans aucune exception ni réserve.

Les appels provisionnels de charges se feront en même temps que le loyer auprès du PRENEUR et s'élèveront à 8,5% du loyer actuel hors taxes.

ARTICLE 16 : LOYER

16.1- Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes de QUARANTE-NEUF MILLE SOIXANTE-QUINZE EUROS (49 075 €), soit un loyer trimestriel hors taxes de DOUZE MILLE DEUX CENT SOIXANTE-HUIT EUROS (12 268 €).

Le loyer sera payable trimestriellement et à terme échu.

A ce loyer s'ajouteront les charges locatives telles que déterminées à l'Article 15 ci-avant, ainsi que la TVA, le BAILLEUR ayant opté pour son assujettissement à cette taxe.

16.2- Retard de paiement

Sans préjuger de la faculté pour le BAILLEUR d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au BAILLEUR par le PRENEUR en vertu du présent Bail, en cas de retard de paiement du loyer et/ou des charges, le PRENEUR devra au BAILLEUR une indemnité d'un pourcent et demi (1,5 %) par mois de retard sur le montant des sommes dues.

ARTICLE 17 : INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Le loyer est fixé pour la première année seulement. Les Parties conviennent expressément que le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année, à la date anniversaire du présent Bail.

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national du Coût de la Construction (ICC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Le loyer indexé sera réajusté de plein droit annuellement, selon la variation en plus ou en moins de cet indice, à la date anniversaire du présent Bail, sans l'accomplissement de formalités qu'elles quelles soient (judiciaires ou extrajudiciaires), en fonction et dans les mêmes proportions que la variation de l'indice trimestriel du Coût de la Construction, et pour la première fois le 26 mars 2020.

L'indice de base est celui du 4ème trimestre 2018, soit 1 703, dernier publié à la date de prise d'effet du présent Bail.

L'indice de référence sera donc celui du 4^{ème} trimestre des années ultérieures.

Il est convenu qu'en raison du décalage éventuel dans le temps de la parution de l'indice de référence, il sera déterminé à chaque échéance du terme de révision, un loyer basé prévisionnellement sur le dernier indice connu, et sera ensuite réajusté dès parution de l'indice afférent au trimestre de référence.

Le calcul de cette révision par le jeu de l'indexation se fera à l'initiative du BAILLEUR.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la clause d'échelle mobile du loyer cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, l'évolution du coût de la construction à l'échelon national.

Si les Parties ne pouvaient s'accorder sur le nouvel indice à adopter, un expert judiciaire sera désigné par le Président du Tribunal de grande instance, statuant en matière de référé, et ce à la requête de la Partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le PRENEUR à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

Conformément à l'article L 145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le BAILLEUR, et lui seul, à demander la résiliation du Bail sans indemnité.

ARTICLE 17 : DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est égal à la somme de VINGT-QUATRE MILLE CINQ CENT TRENTE-SIX EUROS (24 536 €).

Ce dépôt de garantie, qui ne sera pas productif d'intérêts, sera remboursé au PRENEUR à son départ après justification de ce qu'il ne doit pas rien au BAILLEUR pour quelque cause que ce soit, y compris réparations locatives et impôts et taxes.

Il pourra être réajusté lors de chaque révision de loyer, de manière à représenter toujours six (6) mois de loyer.

ARTICLE 18 : CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé que, à défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme ou partie d'un seul terme ou accessoire à son échéance, ou en cas d'inexécution constatée d'une seule des conditions du présent Bail, et trente (30) jours après un simple commandement de payer ou d'exécuter fait à personne ou au domicile élu, contenant mention de la présente clause restée sans

effet, le présent Bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, même dans les cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, et l'expulsion aura lieu sur simple Ordonnance de référé.

Tout montant de loyer d'avance sera acquis par le BAILLEUR à titre d'indemnisation forfaitaire sans préjudice de tous autres dommages-intérêts dus aux agissements du PRENEUR.

Tous frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'état et de notification, s'ils sont nécessaires conformément à la loi du 17 mars 1909, resteront à la charge du PRENEUR et seront considérés comme supplément et accessoires du loyer.

Conformément au 2^{ème} alinéa de l'article L. 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux (2) ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le BAILLEUR pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du Bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Etant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L. 622-14 et R. 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R. 622-13 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le BAILLEUR ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois (3) mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un (1) mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

ARTICLE 19 : SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

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

ARTICLE 20 : DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR

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

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

ARTICLE 21 : DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

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

ARTICLE 22 : DECLARATIONS

Le BAILLEUR déclare ce qui suit :

- il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.
- il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.
- il n'est pas en état de cessation de paiement.
- il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

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

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

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

ARTICLE 23 : 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 (2) ans.

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

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

ARTICLE 24 : ENREGISTREMENT

L'enregistrement du présent Bail est requis au droit fixe prévu par l'article 739 du Code général des impôts.

ARTICLE 25 : FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du Bail et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

Chacune des Parties, devra néanmoins rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

ARTICLE 26 : ELECTION DE DOMICILE

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

- le BAILLEUR en son siège social indiqué en en-tête des présentes.
- le PRENEUR en son siège social indiqué en en-tête des présentes.

ARTICLE 27 : 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.

[Signature] JN

ARTICLE 28 : CONCLUSION DU BAIL

Les Parties déclarent que les dispositions de ce Bail ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

ARTICLE 29 : 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. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les Parties ne peuvent déroger.

ARTICLE 30 : CAPACITE DES PARTIES

Les Parties déclarent :

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

Le BAILLEUR déclare seul, en outre :

- 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.

ARTICLE 31 : IMPREVISION

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des Parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, chacune des Parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes, rendraient l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties.

Cette renonciation des Parties aux dispositions de l'article 1195 du Code civil trouvera son application au cours du Bail et lors de ses renouvellements. Cette renonciation ne fait pas obstacle à l'application des clauses contractuelles et des dispositions légales applicables en matière de baux commerciaux relatives à l'indexation, la réévaluation et la révision des conditions financières.

Fait à Paris

..*..

Le 21 Mars 1919

En trois (3) exemplaires originaux, dont un pour l'enregistrement

Pour le BAILEUR

Pour le PRENEUR
Société BLE NOIR -
BEAUBOURG
Monsieur Julien NOIRET

SECRÉTARIAT DÉPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
RUE DE LA VILLE-ÉTOILE
75017 PARIS
LE 21 MARS 1919

Loyers dus par la société BLE NOIR au 31 décembre 2022

	Solde nov-21	155,00	344,84	189,83	37,97	227,80
	déc-21	4 090,00	311,00	4 401,00	880,20	5 281,20
	janv-22	4 090,00	311,00	4 401,00	880,20	5 281,20
	févr-22	4 090,00	311,00	4 401,00	880,20	5 281,20
	mars-22	4 090,00	311,00	4 401,00	880,20	5 281,20
	avr-22	4 090,00	311,00	4 401,00	880,20	5 281,20
	mai-22	4 090,00	311,00	4 401,00	880,20	5 281,20
	juin-22	4 090,00	311,00	4 401,00	880,20	5 281,20
	juil-22	4 090,00	311,00	4 401,00	880,20	5 281,20
	août-22	4 090,00	311,00	4 401,00	880,20	5 281,20
	sept-22	4 090,00	311,00	4 401,00	880,20	5 281,20
	oct-22	4 090,00	311,00	4 401,00	880,20	5 281,20
	nov-22	4 090,00	311,00	4 401,00	880,20	5 281,20
	déc-22	4 090,00	311,00	4 401,00	880,20	5 281,20
TOTAL DU AU 31 DECEMBRE 2022		53 015,00	4 387,84	57 402,83	11 480,57	68 883,40