

## CAHIER DES CHARGES CONDITIONS DE L'OFFRE

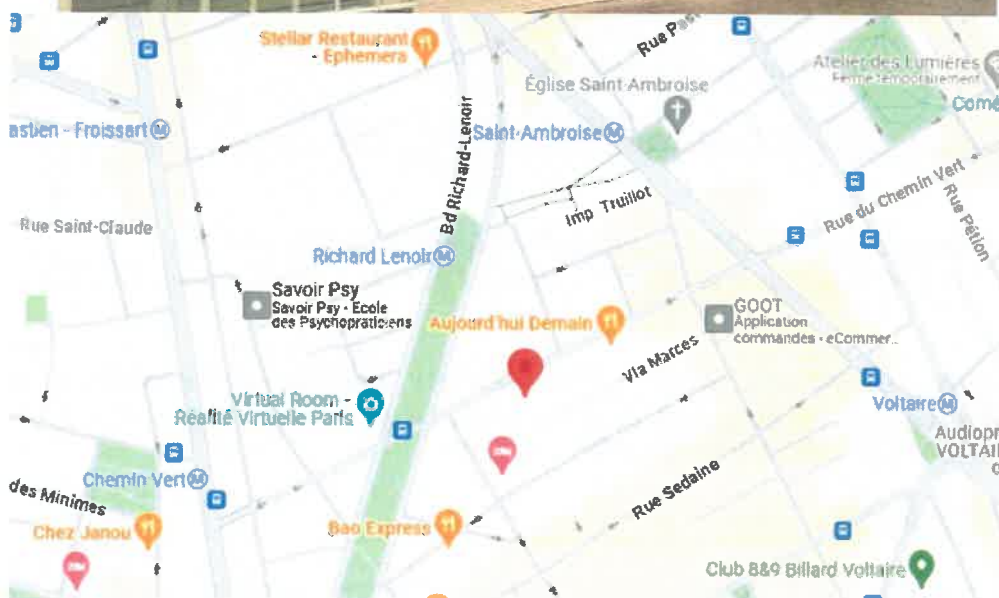
Par jugement en date du 05/12/2023, le Tribunal de Commerce de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la **SAS STAR FISH France - 30/34 rue du Chemin Vert - 75011 PARIS**. Ce même jugement a désigné la SELARL BDR & ASSOCIES, prise en la personne de Maître Florence DAUDÉ, aux fonctions de Liquidateur 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 **STAR FISH FRANCE** Sis 30/34 rue du Chemin Vert - 75011 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 : Poissonnerie

## I. Les fonds de commerce se compose des éléments suivants :

### **1. Éléments incorporels :**

- La clientèle et l'achalandage ;
- Droit au bail des locaux situés sis 30/34 rue du Chemin Vert - 75011 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

■ **Description du lieu d'exploitation :** Les locaux loués sont composés d'un local situé 30/34 rue du Chemin Vert PARIS 11eme d'une surface d'environ 129 m<sup>2</sup>.

■ **Destination :** Poissonnerie, et à titre accessoire, dégustation de poissons et coquillages crus, sans aucune cuisson (produits exclusivement froids), le local n'étant pas équipé d'extraction. La dégustation de vin, uniquement lors de la dégustation de poissons crus, sera autorisée à la condition que le preneur obtienne une licence de débit de boisson 3 conformément à la réglementation applicable. L'activité de bar et de restaurant est formellement interdite.

■ **Durée :** 9 années entières et consécutives à compter du 06/12/2017 pour expirer le 05/12/2026.

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

■ **Loyer annuel :** 53 000 € HT HC.

■ **Révision :** Indexation de plein droit en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

■ **Charges :** Provision trimestrielle de 800 €.

**Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 66 800 €, sous toutes réserves.**

■ **Dépôt de garantie :** 13 250 € équivalent à un terme de loyer HT HC.

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

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

### **CLAUSES PARTICULIÈRES :**

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

**Droit de préférence du bailleur :** Délai d'un mois, le preneur devant joindre un dossier précisant l'identité du cessionnaire, la nature de l'activité projetée et le projet d'utilisation des locaux. Il transmettra en outre ses trois derniers bilans et leur annexes, un bilan prévisionnel et la liste des équipements ou aménagement qu'il souhaite implanter ou utiliser dans les locaux.

**Clause de solidarité inversée :** Etant précisé que le bailleur n'a pas déclaré sa créance à ce jour. Le montant des arriérés locatifs indiqué par le dirigeant serait de 82 634 €.

## **2. Éléments corporels :**

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

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

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

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

### **⚠ Avertissements :**

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

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

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

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

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

#### **Information des candidats repreneurs**

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

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

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

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

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

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

## **INFORMATIONS IMPORTANTES**

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

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

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

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

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

## **D 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](mailto:contact@bdrmj.fr)

### 2) Délai et remise des offres

**Date limite de dépôt des offres : 09/02/2024 à 12 heures**

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 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 24/01/2024



Florence DAUDE BROUARD

#### **Annexes :**

**(1) Bail commercial**

## DÉCLARATION D'INDÉPENDANCE ET DE SINCÉRITÉ DU PRIX

Je soussigné .....

Agissant en qualité de .....

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

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

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

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

Déclare que le montant des honoraires de toute nature relatifs à cette offre d'acquisition des actifs de SAS STAR FISH FRANCE, 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-<br>tention |  |  |  |  |  |

|                               |  |  |  |  |  |
|-------------------------------|--|--|--|--|--|
| Associé                       |  |  |  |  |  |
| Noms et prénoms               |  |  |  |  |  |
| Date de naissance             |  |  |  |  |  |
| Lieu de naissance             |  |  |  |  |  |
| Nationalité                   |  |  |  |  |  |
| Adresse                       |  |  |  |  |  |
| Pourcentage de dé-<br>tention |  |  |  |  |  |

...

## IDENTIFICATION DE L'OPERATION

5 – Nature de l'opération :

6 – Objet de l'opération :

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

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

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

13 – Origine des capitaux pour l'opération

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

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

Date :

Nom et prénom :

Qualité :

Dirigeant de la société

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

Signature :

**Questionnaire de provenance des fonds  
Personne physique**

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE**

1 – Rôle de la personne dans l'opération :

2 – Identification de la personne

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

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

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

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

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

**IDENTIFICATION DE L'OPERATION**

9 – Nature de l'opération :

10 – Objet de l'opération :

11 – Dans quel but faites-vous cette opération ?

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

12 – Origine des capitaux pour l'opération ?

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

Date :

Nom et prénom :

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

Signature :



**BAIL COMMERCIAL**

**ENTRÉ**

**ET**

**LA SAS STAR FISH FRANCE**

**30-34 rue du Chemin Vert 75011 PARIS**

*M*

1

*FP*

## SOMMAIRE

|  |    |
|--|----|
| 1. PREAMBULE : .....   | 4  |
| 2. OBJET – REGIME JURIDIQUE.....   | 4  |
| 3. DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS .....  | 5  |
| 4. DURÉE.....  | 5  |
| 5. DESTINATION DES LIEUX LOUÉS.....  | 6  |
| 6. LOYER.....  | 7  |
| 7. RÉVISION DU LOYER - INDEXATION CONVENTIONNELLE.....                                   | 8  |
| 8. CHARGES, TAXES ET ACCESSOIRES.....  | 9  |
| 8.1. Répartition des impôts, redevances, taxes et contributions.....                     | 9  |
| 8.2. Répartition des charges .....   | 9  |
| 8.3. Régime des charges .....  | 9  |
| 9. DÉPT DE GARANTIE. . . . .   | 11 |
| 10. CONDITIONS PARTICULIERES.....  | 12 |
| 10.1. Frais et honoraires :.....   | 12 |
| 11. CONDITIONS GENERALES.....  | 12 |
| 11.1. Sous-location – domiciliation – location-gérance .....                             | 12 |
| 11.2. Cession du droit au bail et du fonds de commerce – apport en société.....          | 13 |
| 11.2.1. Cession du droit au bail et cession de fonds de commerce.....                    | 13 |
| 11.2.2. Apport en société - Fusion.....  | 15 |
| 11.3. Obligations d'exploiter et garnissement.....                                       | 15 |
| 11.4. Assurance.....   | 15 |
| 11.5. Destructions totale ou partielle des lieux.....                                    | 16 |
| 11.6. Délivrance des lieux.....  | 17 |
| 11.7. Entretien des lieux.....   | 17 |
| 11.8. Changements apportés à l'immeuble.....   | 19 |
| 11.9. Travaux .....  | 19 |
| 11.10. Exercice de l'activité.....   | 20 |
| 11.11. Abonnements .....   | 22 |
| 11.12. Règlement de copropriété ou de jouissance - Règlement intérieur.....              | 23 |
| 11.13. Responsabilité et recours.....  | 23 |
| 11.14. Impôts et taxes .....   | 23 |
| 12. AUTORISATIONS ET REGLEMENTS.....   | 24 |
| 13. CONGES - VISITE DES LIEUX.....   | 24 |
| 14. CLAUSE RESOLUTOIRE.....  | 25 |
| 15. DISPOSITIONS DIVERSES.....   | 26 |
| 15.1. Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).....           | 26 |
| 15.2. État des risques naturels miniers et technologiques – réglementation générale..... | 26 |
| 15.3. Catastrophes naturelles.....   | 27 |
| 15.4. Plan de prévention des risques naturels prévisibles .....                          | 28 |
| 15.5. Diagnostic de performance énergétique .....  | 28 |
| 15.6. Amiante .....  | 29 |
| 15.7. Indivisibilité - Tolérances :.....   | 29 |
| 15.8. Election de domicile.....  | 29 |
| 15.9. Annexes.....   | 29 |

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**



La

millions neuf cent vingt-six mille six cent soixante euros

numéro B

le au capital de quatre  
) ayant son siège social en  
. Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le

Et représentée par :

Madame

domiciliée en ses bureaux à Paris 1

, agissant aux présentes en qualité de D

nommé à cette fonction par décision du Conseil d'Administration en

ayant tous pouvoirs à cet effet. avant donné délégation de signature à M

ertu d'un pouvoir e

annexé aux présentes,

et

17

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte

ou "le BAILLEUR"

D'UNE PART

**ET**

La SAS STAR FISH FRANCE,

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pontoise sous le numéro 805 177 839

Au capital social de 5000 euros

Dont le siège social se situe 46 rue des Côteaux 95000 PONTOISE

Et représentée par Monsieur Patrick FERNANDEZ, né le 18/02/1977 à Saint-Cyr-l'Ecole (78210),  
de nationalité française, domicilié 46 rue des Côteaux, 95300 PONTOISE

**Ci-après dénommée dans le corps de l'acte "le PRENEUR"**

**D'AUTRE PART**

Le BAILLEUR et le PRENEUR déclarent :

- Qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde de justice, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc.

## **1. PREAMBULE :**

L'aménagement de l'emprise foncière sis 17-19-19 bis rue Bréguet et 30/34 rue du Chemin Vert a fait l'objet à compter de 2004 d'une étude globale comprenant les deux autres parcelles de la Poste sises 21 et 27-35 rue Bréguet dans le cadre de la reconversion de ces sites.

En associant la Ville de Paris, la Mairie du 11<sup>ème</sup> arrondissement, la Poste et le [redacted], [redacted] a mené une étude urbaine définissant les grandes orientations à l'échelle de l'îlot, des hypothèses d'aménagement, et un programme afin d'envisager la concertation avec les habitants et les associations locales dès 2005.

Cette étude et les réflexions communes entre les différents acteurs ont permis de mettre en avant les différents enjeux de cette reconversion, à savoir la qualité urbaine en ouvrant cet îlot et en requalifiant l'espace public, la transformation de l'image du quartier, la réintroduction de la mixité des fonctions urbaines à travers les différents programmes des 3 parcelles.

En ce qui concerne plus particulièrement l'immeuble objet des présentes sis à Paris (11<sup>ème</sup>) du 17 et 19 bis rue Bréguet, il est précisé que :

Cet immeuble a été acquis par la [redacted] ET de la Poste aux termes d'un acte reçu par Maître F [redacted] notaire à Paris, le 16 décembre 2010.

La SCI [redacted] a restructuré cet immeuble d'environ 28.500m<sup>2</sup> hors œuvre nette après travaux.

L'organisation de cet immeuble a été faite au moyen d'une division en volumes avec cahier des charges précisant le type d'activités autorisées dans l'immeuble.

C'est dans ce cadre que la [redacted] ont signé un bail emphytéotique sous condition suspensive le 27 octobre 2011 et un acte de constatation de la réalisation de la condition suspensive de bail emphytéotique et avenant au bail emphytéotique en date du 5 février 2015.

Les parties reconnaissent que les clauses et conditions du présent bail font suite à des discussions amiables et traduisent parfaitement leur consentement libre et éclairé.

**Compte tenu de la nature particulière des missions qui sont confiées à la Semaest, le Preneur s'engage à participer aux actions de communications et d'accompagnements qui pourraient être proposées dans le cadre du Réseau des Commerces de la Semaest, et à organiser une inauguration dans laquelle il associera la Semaest et la mairie d'arrondissement du local loué.**

**IL EST CONVENU ET ARRÊTE CE QUI SUIT :**

## **2. OBJET – REGIME JURIDIQUE**

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à loyer conformément au décret du 30 Septembre 1953 codifié sous les articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, et aux dispositions non codifiées par ledit décret, au PRENEUR, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier sis à Paris 11<sup>ème</sup>, 17/19 bis rue Bréguet – 30/34 rue du Chemin Vert aux clauses et conditions suivantes:

*NR*

*FR*



**Le PRENEUR s'engage à respecter les clauses et conditions du présent contrat ainsi que les prescriptions des lois et règlements ainsi que, le cas échéant, celles du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'immeuble.**

**Les obligations résultant du présent bail pour le PRENEUR constitueront pour tous ses ayants causes, et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.**

### **3. DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS**

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR, qui accepte les locaux dépendant d'un immeuble divisé en volumes sis 17/19 bis rue Bréguet - 30/34 rue du Chemin Vert 75011 PARIS

Les locaux loués sont composés d'un local situé 30/34 rue du Chemin Vert, Paris 11<sup>ème</sup>, d'une surface d'environ 129 m<sup>2</sup>.

Ils sont ci-après dénommés dans le corps de l'acte "Les Locaux Loués"

Ces locaux sont loués tels qu'ils s'étendent, se poursuivent et se comportent sans plus ample désignation, le PRENEUR déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités.

Il les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte.

Toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des Locaux Loués ne peut justifier aucune réduction de loyer.

Le PRENEUR ne pourra formuler aucune réclamation du fait des constructions susceptibles de modifier ultérieurement notamment les vues et environnements de ses locaux.

De convention expresse entre les parties, les Locaux Loués forment un tout unique et indivisible au regard de l'article L. 145-32 du Code de Commerce.

### **4. DURÉE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de : 9 ANNEES ENTIERES ET CONSECUTIVES

Qui commenceront à courir le 6 décembre 2017

Pour expirer le 5 décembre 2026

Toutefois, le PRENEUR aura la faculté de résilier le bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le Bailleur soit par lettre recommandée avec accusé de réception dans les conditions prévues à l'article R 145-1-1 du Code de Commerce soit par acte extrajudiciaire six mois au moins à l'avance dans les conditions prévues par les articles L 145-4 et L 145-9 du Code de Commerce.

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

NW

FO

## **5. DESTINATION DES LIEUX LOUÉS**

Les locaux loués sont destinés exclusivement à l'usage de :

### **Poissonnerie,**

**Et à titre accessoire, dégustation de poissons et coquillages crus, sans aucune cuisson (produits exclusivement froids), le local n'étant pas équipé d'extraction.**

**La dégustation de vin, uniquement lors de la dégustation de poissons crus, sera autorisée à la condition que le Preneur obtienne une licence débit de boisson 3 conformément à la réglementation applicable.**

**Il est expressément convenu entre les parties que l'activité autorisée à titre accessoire ne devra pas représenter plus de 40m<sup>2</sup>, sous peine de déchéance de cette autorisation.**

**L'activité de bar et de restaurant est formellement interdite.**

A l'exclusion de toutes autres activités ou utilisation.

Le PRENEUR devra utiliser les Locaux Loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Le PRENEUR devra se conformer à l'usage des Locaux Loués tel qu'indiqué ci-dessus, notamment au regard des règles du Code de l'Urbanisme et du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le BAILLEUR déclare et garantit la conformité des Locaux Loués à leur usage et leur destination.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires à son installation.

Il est expressément spécifié que le PRENEUR devra toujours tenir le local loué constamment ouvert et en état d'activité.

Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause la destination et l'affectation des Locaux Loués et de l'Immeuble

Il sera tenu de conserver dans les Locaux Loués pendant toute la durée du bail la présente destination à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance, durée qu'elle soit, à peine de résiliation du présent bail, si bon semble au BAILLEUR.

Il ne pourra sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature de l'activité exploitée dans les Locaux Loués ou adjoindre à cette activité des activités connexes ou complémentaires sans s'être conformé à la procédure prévue à cet effet par les articles L.145-47 à L.145-55 du Code de commerce.

Le PRENEUR ne pourra exercer dans les Locaux Loués une activité présentant un caractère dangereux ou insalubre, contraire à la morale publique ou aux bonnes mœurs, ou exercée en infraction avec la législation ou la réglementation.

Il est précisé que la clause relative à la destination des locaux loués constitue une clause essentielle pour le BAILLEUR notamment au regard du bail emphytéotique et de l'EDDV.

Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR maintiendra donc lesdits lieux à l'usage prévu et en état permanent d'exploitation effective et normale, sans pouvoir, sous aucun prétexte, employer, même momentanément, lesdits lieux à une autre destination, soit par addition, soit par substitution d'activités, sans y avoir été autorisé expressément par le BAILLEUR.

Il veillera tout particulièrement à ne causer aucun trouble de voisinage de son fait ou du fait de sa clientèle, à n'occasionner aucune nuisance aux occupants de l'immeuble, aux voisins, et en particulier en ce qui concerne les nuisances sonores ou olfactives.

Le PRENEUR s'oblige également à transférer au BAILLEUR, et au plus tard, en fin de contrat, le bénéfice de toutes les autorisations administratives dont les locaux ont fait, ou feront l'objet et qui auront été demandées et obtenues par lui.

W

Le présent bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence par le BAILLEUR que ce soit dans l'immeuble dont font partie les locaux objet du présent bail ou dans le secteur géographique dans lequel se situe l'opération sus visée.. Le BAILLEUR se réserve donc le droit de louer d'autres locaux de l'Immeuble ou dont il serait propriétaire, comme bon lui semblera et pour ~~quelque utilisation que ce soit, à qui que ce soit et même pour des activités concurrentes ou de même nature que celles exercées par le PRENEUR.~~

Tous les travaux d'adaptation, de transformations, d'aménagement, ou réparations quels qu'ils soient, nécessités par l'exercice de son activité sont transférés à la charge du PRENEUR qui l'accepte, même s'il s'agit de travaux de mise en conformité, et ce pendant toute la durée du bail.

## **6. LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de :

**53.000 EUROS (cinquante-trois mille euros) hors charges**

+ T.V.A. au taux légal en vigueur.

Que le PRENEUR s'oblige à payer d'avance au BAILLEUR en quatre termes égaux les 1<sup>er</sup> janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Si le Bail devait commencer à une date autre que le premier jour du trimestre civil, le premier terme sera calculé au prorata temporis entre la date de prise d'effet du Bail et le dernier jour du trimestre civil en cours.

**Par dérogation à ce qui précède, de convention expresse entre les parties et à titre exceptionnel, le BAILLEUR accorde au preneur une franchise de loyers sur la période du 6 décembre 2017 au 5 mars 2018 (TROIS MOIS). Le premier loyer sera en conséquence dû à compter du 6 mars 2018.**

**Cette franchise correspond à la participation forfaitaire du BAILLEUR visant à aider le PRENEUR à faire réaliser les travaux d'aménagement ou d'adaptation spécifiques à l'exercice de son activité.**

**Il est expressément convenu et accepté par le PRENEUR que la franchise ne s'applique qu'aux loyers. Les impôts, taxes et autres charges incombant au PRENEUR restent dus dès la date de prise d'effet du bail.**

Le PRENEUR s'oblige à acquitter en sus dudit loyer la TVA au taux en vigueur lors de la facturation.

Le versement du loyer pourra s'effectuer sous forme d'un prélèvement automatique au profit du BAILLEUR sur le compte bancaire ou postal du preneur, le premier jour du 1<sup>er</sup> mois de chaque trimestre civil, à savoir les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année.

Le PRENEUR s'engage à tenir suffisamment approvisionné, le premier jour du 1<sup>er</sup> mois de chaque trimestre, le compte bancaire ou postal qui fait l'objet d'un prélèvement. Les frais de rejet du prélèvement pour « provision insuffisante » seront supportés par le PRENEUR.

En cas de non-paiement à échéance des loyers, charges et autres sommes exigibles en vertu du présent bail, le BAILLEUR percevra de plein droit et huit jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard au taux légal majoré de 5 points.

Le PRENEUR versera au BAILLEUR, dans les mêmes conditions et en sus du loyer, une provision trimestrielle en couverture des charges, calculée sur la base des consommations de l'année précédente. La régularisation sera effectuée annuellement.

M

7 FP

Par dérogation à l'article L. 145-34 du Code de commerce, il est expressément convenu que le loyer des baux renouvelés successifs sera déplaçonné de plein droit et fixé à la valeur locative de marché, étant précisé que les parties conviennent que le loyer du bail renouvelé ne pourra jamais être inférieure au dernier loyer exigible.

Par dérogation à l'article L. 145-34 du Code de commerce, la valeur locative sera appliquée dans son intégralité dès le début du renouvellement, la règle des 10 % par an étant ainsi inapplicable, ce que le Preneur accepte expressément.

## **7. RÉVISION DU LOYER - INDEXATION CONVENTIONNELLE.**

Le loyer sera indexé de plein droit en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, tous les ans à compter de la date de prise d'effet du bail.

L'indice de référence sera l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE du 2<sup>ème</sup> trimestre 2017 (110), dernier indice paru au jour de la prise d'effet du bail.

Conformément à l'article L. 112-1 du Code monétaire et financier, il est convenu que la variation des indices ne pourra être supérieure à un an. Le cours de cet indice au même trimestre des années suivantes sera retenu pour calculer la variation annuelle du loyer.

A la date anniversaire de l'effet du bail et pour la première fois le 6 décembre 2018, le loyer sera réajusté en fonction de la variation dudit indice et devra varier du même pourcentage que l'indice choisi.

De convention expresse entre les parties, l'indexation s'appliquera sur la base du montant du loyer initial stipulé ci-dessus et non sur la base du montant du loyer qui aurait été quittancé avec application de franchises de loyer accordées par le Bailleur.

Le réajustement du loyer jouera de plein droit, annuellement, sans aucune formalité ni notification préalable et sera effectué automatiquement chaque année à la date anniversaire de l'entrée en jouissance selon la variation, en plus ou moins, de l'indice des loyers commerciaux, tel qu'il est publié trimestriellement par l'INSEE.

Le loyer révisé ainsi déterminé sera exigible immédiatement et automatiquement.

Si l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'un nouvel indice officiel, par un indice équivalent, choisi par accord amiable entre les parties, ou, à défaut par voie d'expertise effectuée par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance, rendue sur requête de la partie la plus diligente. La décision de l'expert sera définitive et sans recours. Les honoraires et frais de l'expert et de sa désignation seront supportés en partie égale par le Bailleur, d'une part, le preneur d'autre part.

La présente clause d'échelle mobile ne sera pas exclusive de la faculté pour chacune des parties de demander la révision légale du loyer prévu par les articles L 145-37 à L 145-39 du Code de Commerce.

Si la révision légale, conventionnelle ou judiciaire, devait se substituer provisoirement à la clause d'échelle mobile, cette dernière reprendrait cours pour les années suivantes, les variations de l'indice devant alors jouer sur le prix du loyer fixé soit à l'amiable, soit par décision judiciaire en application de la révision légale.

MW

## **8. CHARGES, TAXES ET ACCESSOIRES.**

### **8.1. REPARTITION DES IMPOTS, REDEVANCES, TAXES ET CONTRIBUTIONS**

#### **a) Impôts, redevances, taxes et contributions dont le redevable légal ou réglementaire est le PRENEUR**

Le PRENEUR, indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au BAILLEUR, s'engage à satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres, de quelque nature que soient ces charges, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à cet égard, et notamment à acquitter toute contribution personnelle et mobilière, taxe locative, taxe sur les surfaces commerciales, contribution économique territoriale, et plus généralement, tous impôts, contributions ou taxes lui incombant et dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toutes réquisitions du BAILLEUR, notamment à l'expiration du bail avant tout déménagement.

#### **b) Impôts, redevances, taxes et contributions dont le redevable légal ou réglementaire est le BAILLEUR**

Conformément aux articles L. 145-40-2 et R. 145-35 du Code de commerce, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR :

- La taxe foncière dans toutes ses composantes et les taxes additionnelles à la taxe foncière (taxe de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères, taxe d'équipement, les droits y afférents, frais et autres) en ce qui concerne les Locaux Loués.
- La quote-part de la taxe foncière dans toutes ses composantes et les taxes additionnelles à la taxe foncière (taxe de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères, taxe d'équipement, les droits y afférents, frais et autres) en ce qui concerne l'immeuble dont dépend les Locaux Loués et qui sera réparti en fonction des tantièmes correspondant à la surface exploitée.
- Les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble.
- Les impôts, taxes et redevances liés à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement.

### **8.2. REPARTITION DES CHARGES**

Le PRENEUR devra supporter, en sus du loyer, la quote-part des charges, prestations, travaux et réparations de toute nature afférentes aux Locaux Loués et à l'ensemble immobilier dans lequel se situent les Locaux Loués, dont la liste est annexée au présent contrat.

La liste des travaux réalisés et à réaliser par le BAILLEUR ou l'AFUL est annexée aux présentes.

### **8.3. REGIME DES CHARGES**

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR sa quote-part de toutes les charges et prestations de l'immeuble, les charges de l'AFUL de l'immeuble, les honoraires du syndic s'il existe, toutes les taxes et impôts visés précédemment ainsi que dans l'annexe charges.

Les parties conviennent que la répartition des charges s'effectuera conformément à l'état descriptif de division en volume.

Il est ainsi appliqué une répartition en fonction des surfaces exploitées conformément à la réglementation, celle-ci étant pondérée afin de correspondre aux tantièmes de l'immeuble, étant entendu que les surfaces exploitées correspondent aux surfaces réelles.

M

Lesdites charges, prestations et taxes seront calculées selon le mode de répartition prévue à l'état descriptif de division en volumes de l'ensemble immobilier, en fonction du pourcentage que représente la surface du local commercial objet des présentes dans le volume 300, soit :

- 35,83 % des 181/10.000èmes des charges générales
- 35,83 % des 82/1.000èmes des charges spéciales relatives à l'aire de livraison
- 35,83 % des 9/1.000èmes des charges spéciales relatives à la servitude de passage public pour piétons et à la servitude d'accès aux cours et jardins pour piétons

Il est précisé que les quotes-parts précitées peuvent être modifiées en cours de bail par les assemblées générales de l'AFUL. Le PRENEUR sera tenu de respecter les modifications ainsi opérées et de régler les charges, taxes et accessoires fixés sur la base de cette nouvelle quote-part, le BAILLEUR l'informant des changements de répartition.

Si l'immeuble dont dépendent les Locaux Loués est équipé du chauffage collectif, le PRENEUR accepte expressément de prendre à sa charge les frais de chauffage collectif des Locaux Loués, qu'il s'agisse de sa consommation telle qu'elle est déterminée par sa quote-part locative ou des travaux de réparation, remplacement ou mise en conformité.

Le PRENEUR versera à cet effet, au BAILLEUR, une **provision trimestrielle** de : 800€ (huit cents euros) + TVA.

Le PRENEUR acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de chauffage, de téléphone, etc. selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts, taxes et redevances lui incombant, sans que le BAILLEUR en soit responsable ou puisse être recherché à ce sujet.

***Toutefois, le propriétaire de l'ensemble immobilier ayant fait le choix pour le moment d'un fournisseur indépendant en charge de la fourniture d'électricité pour la totalité de la parcelle, le PRENEUR devra en conséquence souscrire un contrat d'abonnement et de fourniture d'électricité auprès du prestataire désigné.***

***Les frais de raccordement d'électricité seront à la charge du PRENEUR, étant entendu que les travaux de raccordement devront être réalisés par l'entreprise EDENKIA aujourd'hui désignée.***

***Le Preneur devra faire son affaire personnelle du raccordement de gaz depuis la voirie et de l'installation de son réseau privatif. Il devra en faire la demande auprès du fournisseur de son choix.***

***Le preneur devra obtenir l'autorisation de rejet à l'égout spécifique à son activité auprès des autorités compétentes de la Ville de Paris de manière à ce que le bailleur ne puisse être ni inquiété, ni recherché.***

Ces remboursements seront faits au BAILLEUR en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le décompte de régularisation de charges sera adressé au Preneur une fois l'an en fonction du relevé établi par le gestionnaire de l'immeuble.

Le BAILLEUR se réserve le droit de modifier à tout moment les prestations de l'immeuble soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de service fourni aux occupants de l'immeuble.

M

FP

Le BAILLEUR se réserve également la possibilité de modifier la base de répartition, notamment en cas de création ou de suppression de lots, de surfaces ou équipements dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

L'ensemble des charges, taxes et accessoires seront soumis à la TVA.

Ces remboursements seront faits au Bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le décompte de régularisation de charges sera adressé au Preneur une fois l'an en fonction du relevé établi par l'AFUL ou par le Bailleur.

Le bailleur se réserve le droit de modifier à tout moment les prestations de l'immeuble soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de service fourni aux occupants de l'immeuble.

### **9. DÉPÔT DE GARANTIE.**

A titre de garantie du paiement des loyers, de la bonne et entière exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives, et des sommes dues par le Preneur dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable, le PRENEUR verse au BAILLEUR, à la signature des présentes, une somme correspondant à **trois mois de loyer hors charges et hors taxes**

Compte tenu du montant du loyer consenti au PRENEUR, le dépôt de garantie correspondant, s'élève à : **13.250€ (treize mille deux cent cinquante euros)**

dont quittance (sous réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque).

Ce montant, équivalent à un terme de loyer hors charges hors taxes, variera dans les mêmes proportions que le loyer principal par application de la clause d'indexation susvisée de manière à être égal en permanence à un terme de loyer hors charges hors taxes.

En cas de révision du prix du loyer au cours du bail, ladite somme sera automatiquement et sans notification préalable augmentée ou diminuée pour correspondre à trois mois de loyer quittancé hors charges hors taxe.

Au départ du PRENEUR après cessation du bail, le dépôt de garantie lui sera restitué dans un délai de deux mois à compter de la remise des clefs sous réserve de vérification de l'exécution par le PRENEUR des travaux à sa charge, déménagement, libération de tous occupants, remise des clés et production par le PRENEUR de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

Le BAILLEUR pourra retenir une partie du dépôt de garantie qui sera remboursée au PRENEUR quittant les lieux dans le mois suivant l'envoi du décompte de régularisation des charges de l'exercice le concernant après déduction, s'il y a lieu, de toute somme due au BAILLEUR ou qui pourrait lui être réclamée ou dont il pourrait être tenu pour responsable.

En cas de transfert de la propriété de l'immeuble, le montant du dépôt de garantie en possession du BAILLEUR sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au PRENEUR, ce que ce dernier reconnaît et accepte expressément.

Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas être utilisé par le PRENEUR pour le paiement du loyer ou des charges, ceux-ci devant être régulièrement payés aux dates et conditions fixées par le présent contrat.

N

Dans le cas d'une résiliation du bail fondée sur l'article 1184 du code Civil ou suite à la mise en œuvre de la clause résolutoire, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premier dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

En cas de procédures collectives, le dépôt de garantie sera utilisé pour compenser la créance des loyers antérieurs au redressement judiciaire.

## **10. CONDITIONS PARTICULIERES.**

### **10.1. FRAIS ET HONORAIRES :**

Au cas où le PRENEUR serait défaillant dans le paiement de ses loyers, des charges ou de tous accessoires, il remboursera au BAILLEUR l'ensemble des frais exposés par celui-ci, y compris le droit proportionnel (article 10 du tarif de l'Huissier de Justice).

Le PRENEUR connaissant parfaitement les équipements des locaux objets des présentes pour les avoir visités. Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de toutes démarches en vue d'obtenir le branchement desdits équipement et installations de toute nature nécessaires à l'exercice de son activité et renonce en conséquence à invoquer la responsabilité du BAILLEUR en cas de retard dans ces branchements ou raccordements pour quelque cause que ce soit.

Le PRENEUR assumera la charge des taxes et redevances relatives à tous branchements et aux abonnements subséquents.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas prétexter des délais demandés par l'administration pour effectuer ces branchements, pour réclamer auprès du BAILLEUR une diminution de loyer ou un différé de celui-ci.

## **11. CONDITIONS GENERALES.**

Le présent bail est conclu aux conditions ci-après énoncées, que le PRENEUR s'oblige à exécuter.

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

Toute domiciliation est interdite sauf accord préalable et écrit du BAILLEUR s'il s'agit d'une société filiale du PRENEUR. Dans tous les autres cas, la domiciliation est interdite.

Le PRENEUR ne pourra se substituer toute personne ou société, même à titre gratuit, dans les Locaux Loués, que ce soit partiellement ou en totalité. Le PRENEUR devra occuper personnellement les Locaux Loués.

Toute location-gérance et toute sous-location totale ou partielle à titre onéreux ou à titre gratuit des Locaux Loués devront faire l'objet d'un accord préalable et écrit du BAILLEUR, dans les conditions ci-dessous. Il en est de même de toute convention à titre gratuit, ayant pour objet de conférer le droit à la jouissance d'une partie des Locaux Loués à un tiers.

La demande d'accord, pour être valablement effectuée, devra être adressée au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et comporter toutes informations nécessaires et utiles sur le candidat à la sous-location ou à la location-gérance et le montant du loyer de la sous-location ou location-gérance envisagées. Le BAILLEUR devra adresser sa réponse au preneur dans le mois suivant la réception de la demande formulée par le BAILLEUR. Le défaut de réponse du BAILLEUR dans le délai d'un mois susvisé vaudra refus d'autorisation de la sous-location ou location-gérance envisagées.

N

FR



Dans le cas d'une sous-location qui serait autorisée par le BAILLEUR, celle-ci ne pourra avoir lieu que par acte dans lequel le sous-locataire reconnaîtra le caractère indivisible de la location principale. Cet acte de sous-location sera notifié au BAILLEUR sans frais pour lui dans le mois de la prise d'effet de ladite sous-location, au plus tard.

Toute sous-location devra en outre satisfaire aux conditions suivantes :

- la durée de la sous-location sera au plus égale à celle du Bail restant à courir ; elle prendra fin de plein droit et immédiatement au cas où le Bail viendrait à prendre fin par anticipation pour quelque cause que ce soit avant l'expiration de son terme contractuel,
- le PRENEUR continuera d'être tenu vis-à-vis du BAILLEUR de l'entière exécution des clauses, charges et conditions du Bail, et notamment du paiement du Loyer, et de la destination le Preneur demeurant en tout état de cause le seul interlocuteur du BAILLEUR au titre du Bail,
- le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de l'éviction de son sous-locataire pour le cas où le Bail prendrait fin pour quelque raison que ce soit et prendra à sa charge toute indemnité ou autre somme qui pourrait être due au sous-locataire,
- le présent Article devra être porté à la connaissance et expressément accepté par tout sous-locataire qui reconnaît n'avoir aucun droit à la propriété commerciale ni aucun droit au paiement d'une indemnité envers le BAILLEUR.

## **11.2. CESSION DU DROIT AU BAIL ET DU FONDS DE COMMERCE – APPORT EN SOCIETE**

### **11.2.1. Cession du droit au bail et cession de fonds de commerce**

La cession isolée du droit au bail, sans le fonds de commerce, est interdite.

Le PRENEUR pourra cependant céder son droit au présent bail à l'acquéreur du fonds de commerce pour exercer l'ensemble des activités visées à la clause de destination, sous réserve de l'accord express et par écrit du BAILLEUR.

En cas de cession du bail à l'acquéreur du fonds ou de l'entreprise, le BAILLEUR disposera préalablement à la réalisation de cette cession, d'un droit de préférence à l'acquisition du fonds, aux mêmes conditions que celles proposées au futur cessionnaire.

Ce droit de préférence s'imposera également au mandataire liquidateur du PRENEUR en situation de liquidation judiciaire, vis-à-vis du BAILLEUR bénéficiaire de ce droit de préférence.

A cette fin, le PRENEUR devra, par lettre recommandée avec avis de réception, faire connaître au BAILLEUR son intention de céder.

Pour permettre l'éventuel exercice au BAILLEUR de son droit de préférence, le PRENEUR transmettra un dossier précisant l'identité du cessionnaire, la nature de l'activité projetée et le projet d'utilisation des locaux ; il transmettra en outre ses trois derniers bilans et leurs annexes, son bilan prévisionnel et la liste des équipements ou aménagements qu'il souhaite implanter ou utiliser dans les locaux loués.

Cette formalité vaudra mise en demeure du BAILLEUR de faire connaître, dans un délai d'un mois à compter de la présentation de la lettre et sous peine de déchéance, s'il accepte la cession et s'il se porte ou non acquéreur du fonds.

A défaut d'avoir fait connaître ses intentions, le BAILLEUR sera réputé avoir renoncé à son droit de préférence et avoir donné son accord sur la cession, le PRENEUR pouvant alors céder son fonds de commerce à l'acquéreur de son choix, à condition que cette cession intervienne aux mêmes conditions que celles notifiées au BAILLEUR.

Toute cession devra en outre, sous peine de nullité, être effectuée selon les modalités et sous les conditions ci-après exposées :

- le PRENEUR devra, par lettre recommandée avec avis de réception, faire connaître au BAILLEUR son intention de céder, en transmettant un dossier précisant l'identité du cessionnaire, la nature de l'activité projetée et le projet d'utilisation des locaux ; il transmettra en outre ses trois derniers bilans et leurs annexes, son bilan prévisionnel et la liste des équipements ou aménagements qu'il souhaite implanter ou utiliser dans les locaux loués.
- la cession devra à l'état de projet ou de promesse nécessairement faite sous condition suspensive de l'agrément du BAILLEUR et de la purge de son droit de préférence, être notifiés dans son intégralité au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, qui devra en outre contenir l'invitation pour le BAILLEUR à concourir à l'acte.
- Si les Locaux Loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L. 214-1 à L. 214-3 et R. 214-1 à R. 214-16 du Code de l'Urbanisme, le Preneur devra justifier au Bailleur, en même temps qu'il lui notifie le projet d'acte de cession :
  - de ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A. 214-1 du code de l'urbanisme ;
  - de ce que la commune n'a pas préempté dans le délai de 2 mois qui lui était ouvert.
- La cession devra être constatée par acte notarié ou sous seing privé en présence du BAILLEUR ou de celui-ci dûment appelé par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, délivré 1 mois au moins avant la date prévue pour la signature de la cession. Le PRENEUR, devenu cédant, devra s'obliger solidairement avec le cessionnaire au paiement des loyers, charges, taxes ou toutes autres sommes et, d'une manière générale, à l'exécution des conditions du présent Bail postérieurement à la date de cession, le PRENEUR demeurant naturellement tenu de ses actes pour la période antérieure à la cession, étant observé que la solidarité cessera à l'expiration du délai de trois ans à compter de la cession, et ce en application de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce. Par dérogation à l'article L145-16-1, le BAILLEUR informera le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai de 3 mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.
- Un exemplaire de l'acte de cession devra être remis au BAILLEUR aux frais du PRENEUR par acte extrajudiciaire.
- Les cessionnaires successifs du bail demeureront tenus envers le BAILLEUR, dans les conditions ci-dessus prévues et solidairement entre eux et avec le PRENEUR, au paiement des loyers, accessoires ou autres et à l'exécution des conditions du bail pendant un délai de trois ans à compter de la cession, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédé leur droit. Un exemplaire original de la cession et, s'il s'agit d'un acte notarié, une copie exécutoire devra, sans frais pour lui, être remis au BAILLEUR dans le mois de sa signature, à peine de résiliation de plein droit du présent bail, s'il plaît au BAILLEUR.
- Cette obligation de garantie solidaire prendra fin à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la cession.
- La présente clause, à peine de nullité de l'acte, devra être reproduite dans l'acte de cession ; les engagements du cédant et du cessionnaire qui en sont la conséquence devront également être repris aux termes de l'acte de cession sous peine de nullité.
- le Bailleur se réserve le droit de refuser toute cession si une somme quelconque reste due par le Preneur au Bailleur au jour prévu pour la cession.

MW

FR

### **11.2.2. Apport en société - Fusion.**

Le PRENEUR pourra apporter en société le présent bail à toutes sociétés filiales telles que définies au sens des articles L 233-1 du Code de Commerce sous réserve d'avoir préalablement averti le BAILLEUR.

Dans tous les autres cas d'apport, une autorisation expresse du BAILLEUR sera nécessaire, et dans ce cas, le PRENEUR restera garant solidairement avec le bénéficiaire de l'apport et tous ses successeurs, du paiement du Loyer et des Charges ainsi que de toutes les autres sommes dues au titre du présent bail.

Cette obligation de garantie solidaire prendra fin à l'expiration du délai de 3 ans à compter de la date d'effet de l'apport en société.

Toutefois, en cas de fusion de sociétés ou d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues à l'article L 236-1 et L 236-23 et suivants du Code de Commerce sur les sociétés commerciales, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit au Preneur dans tous les droits et obligations découlant du Bail. Dans ce cas, le Preneur s'engage à notifier au Bailleur, dans le mois de cette fusion ou cet apport, ledit changement par lettre recommandée ou acte extrajudiciaire.

La société bénéficiaire de l'apport ou la société cessionnaire devra faire signifier l'acte conformément à l'article 1690 du Code civil.

### **11.3. OBLIGATIONS D'EXPLOITER ET GARNISSEMENT**

Le PRENEUR devra utiliser constamment la totalité des lieux loués conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble et des lois et règlements.

Il devra en outre tenir garni la totalité des locaux loués en permanence de mobilier et de matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire et de l'entière exécution de toutes les clauses et conditions du bail.

Il devra les tenir en état d'exploitation permanente et effective.

### **11.4. ASSURANCE.**

Le PRENEUR s'engage à garantir le BAILLEUR de toutes responsabilités pour toutes blessures, pertes ou dommages à toutes personnes ou choses provoqués, directement ou indirectement, par les travaux d'aménagement à sa charge.

Si ces travaux sont dirigés par un architecte, celui-ci devra pouvoir justifier à tout moment qu'il est assuré pour sa responsabilité civile ou professionnelle, et être à jour du versement des primes correspondantes.

Le PRENEUR devra en outre fournir au BAILLEUR, avant le commencement des travaux, et si leur nature l'exige, toute la justification de la signature d'une police « Dommages-Ouvrages » et responsabilité civile souscrite pour le compte de qui il appartiendra, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

Le PRENEUR devra assurer à ses frais et maintenir pendant tout le cours de bail, ses meubles, marchandises, matériels, aménagements et installations contre les risques d'incendie, explosions, bris de glace, foudre, dégâts des eaux.

Le BAILLEUR et le PRENEUR veilleront à la cohérence et à la complémentarité de leurs assurances respectives.

Le BAILLEUR renonce pour lui-même à tout recours à l'égard du PRENEUR et de ses assureurs, et il s'oblige à obtenir de ses assureurs une renonciation identique contre le PRENEUR et ses assureurs.

Corrélativement, le PRENEUR renonce pour lui-même à tout recours contre le BAILLEUR et ses assureurs, et il s'oblige à obtenir de ses assureurs une renonciation identique contre le BAILLEUR et ses assureurs.

Le PRENEUR s'oblige à introduire dans les contrats de sous-locations conclus postérieurement aux présentes ou tout contrat de location-gérance, une stipulation aux termes de laquelle le sous-locataire ou locataire-gérant renoncent à tout recours contre le PRENEUR et ses assureurs, ainsi que le BAILLEUR et ses assureurs, et s'obligent à obtenir de leurs assureurs une renonciation similaire. Réciproquement le PRENEUR et le BAILLEUR renoncent pour eux à tout recours contre les sous-locataires, les locataire-gérants et leurs assureurs, et s'obligent à obtenir de leurs assureurs une renonciation identique contre les sous-locataires, locataire-gérant et leurs assureurs.

Le PRENEUR devra également, s'assurer à ses frais, en sa qualité de locataire occupant et pour les montants maximaux admis par les compagnies d'assurances, contre le risque de responsabilité civile pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers et au BAILLEUR, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait ou de l'usage des aménagements et installations, soit du fait des préposés du PRENEUR ou de l'activité exercée. Pour le cas où, le bail signé, les locaux seraient mis à la disposition du PRENEUR avant la date effective de prise d'effet dudit bail, le PRENEUR devra, à compter de la mise à disposition des locaux, souscrire les mêmes assurances que celle énumérées ci-dessus.

Le PRENEUR devra, sur simple demande du BAILLEUR, justifier de la réalité de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes.

Les polices d'assurances du PRENEUR devront, en outre, prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après une notification de l'assureur au BAILLEUR.

De convention expresse, les indemnités dues au PRENEUR par toute compagnie d'assurance en cas de sinistre, portant sur le mobilier ou les marchandises garnissant les lieux loués, seront affectés au privilège du BAILLEUR, le présent contrat, valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient lui être dues.

Le PRENEUR devra déclarer au BAILLEUR tout sinistre, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR sa quote-part de l'assurance de l'immeuble résultant de sa participation dans la copropriété. Le PRENEUR s'engage à rembourser toute surprime due à la couverture des risques spéciaux découlant de son occupation ou de son activité.

#### **11.5. DESTRUCTIONS TOTALE OU PARTIELLE DES LIEUX.**

Si les locaux viennent à être détruits en totalité, ou rendus inutilisables, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

Par dérogation à l'article 1722 du Code civil, si 50 % au moins de la surface utile des Locaux Loués est détruite, le Bail sera résilié sans indemnité de part et d'autre sauf si la destruction peut être imputée au PRENEUR auquel cas une indemnité pourra être due par le Preneur.

A défaut d'accord sur la surface détruite, ce calcul sera effectué par un expert choisi par les Parties et faute par elles de nommer un tel expert dans les quarante-cinq (45) jours suivant la date du sinistre, il sera procédé à cette désignation à la requête du Bailleur par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des Locaux Loués statuant en référé, les frais et honoraires qui en résulteront étant supportés à parts égales entre les Parties.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, si la surface détruite est inférieure à 50 % de la surface utile des Locaux Loués, le Bail se poursuivra et une diminution de loyer sera appliquée au prorata de la surface des Locaux Loués rendue inutilisable du fait de ladite destruction et le BAILLEUR sera indemnisé de la perte de loyer au titre de sa police d'assurance "perte de loyers". Le BAILLEUR conservera seul le droit au remboursement des travaux, tant auprès de sa compagnie d'assurances que, le cas échéant, auprès de la compagnie d'assurances du Preneur.

M/ 16 FR

En tout état de cause, si le sinistre peut être imputé au Preneur, le Bail se poursuivra aux mêmes termes et conditions notamment de loyer, sans préjudice des droits du Bailleur à l'encontre du Preneur.

Dans cette hypothèse, le PRENEUR renonce d'ores et déjà à tout recours contre le BAILLEUR, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer.

#### **11.6. DELIVRANCE DES LIEUX.**

Le Preneur déclare avoir reçu préalablement à la conclusion du présent bail toutes informations utiles sur l'état des Locaux et de l'immeuble et accepter de prendre livraison des Locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance en renonçant expressément à demander au Bailleur même au cours du bail, d'y effectuer aucun travaux, aucun aménagement, aucune réparation de quelque nature que ce soit, même ceux résultant de l'usure ou de la vétusté, à l'exception des grosses réparations énumérées limitativement par l'article 606 du Code Civil.

Un état des lieux contradictoire sera dressé entre les parties et annexé au présent bail.

Le PRENEUR reconnaît que les locaux sont aptes en l'état à lui permettre l'exercice de l'activité ci-avant autorisée, ce dernier devant cependant s'adapter à la configuration desdits locaux.

Ces locaux sont accessibles aux Personnes à Mobilité Réduites conformément à la Loi Handicap du 11 février 2005.

Le PRENEUR s'engage à ne pas faire des travaux qui modifieraient l'accessibilité du local rendant le local non conforme aux dispositions du décret du 8 décembre 2014, sous peine de devoir, sur injonction du BAILLEUR, remettre en état et à ses frais la devanture modifiée.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduites en ce qui concerne ses aménagements intérieurs et devra déposer avant l'ouverture de son établissement une demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public (ERP) et devra en justifier au BAILLEUR à première demande.

#### **11.7. ENTRETIEN DES LIEUX.**

Le PRENEUR devra entretenir les lieux loués et en jouir de manière à les rendre en fin de jouissance en parfait état de réparations locatives ou autres et d'entretien de toute nature, le BAILLEUR n'étant tenu qu'aux grosses réparations énumérées limitativement par l'Article 606 du Code Civil.

Le PRENEUR devra entretenir conformément aux normes en vigueur et futures, réparer et remplacer au besoin, y compris tout ce qui résulte de la vétusté ou de l'usure hormis si cela relève des travaux à la charge du Bailleur, sous son entière responsabilité et à ses frais, toutes les installations à son usage personnel tel que ascenseurs, monte-charges, climatisation, portes automatiques, chaufferie, chauffage, chaudière, robinets d'eau, fermetures des fenêtres, portes, volets, stores, glaces, vitres, parquets, revêtements de sol et de murs, y compris les vitrages des verrières qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués, et n'exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour cause d'infiltration provenant desdits vitrages ; cette énumération étant énonciative et nullement limitative. Comme indiqué, le BAILLEUR sera tenu exclusivement des grosses réparations énumérées à l'article 606 du Code civil.

A défaut d'exécution des travaux ci-dessus et de tous travaux qui paraîtraient nécessaires au BAILLEUR, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR, après injonction restée sans effet pendant un délai d'un mois, et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur sans préjudice de tout frais de remise en état consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

M

Il déclare connaître le fonctionnement de tous les services et appareils dépendant des lieux loués et de l'immeuble.

Il reconnaît les prendre en parfait état de fonctionnement et s'engage à les entretenir et à les rendre tels, en fin de jouissance.

Il se rend responsable de tous accidents qui pourraient arriver à leur usage.

Le PRENEUR sera également responsable des dégradations dues à un usage anormal ou non conforme à la destination des lieux, ainsi que des pertes survenant dans les lieux loués.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de l'entreposage et de la sortie des poubelles, les containers de l'immeuble ne pouvant en aucune façon recevoir les déchets liés à son activité.

Le PRENEUR fera ramoner à ses frais, conformément aux règlements en vigueur et aussi souvent que nécessaires, les conduits de fumée, d'extraction et de ventilation par une entreprise qualifiée et en justifiera au BAILLEUR.

Il s'assurera, avant toute utilisation de l'étanchéité desdits conduits.

Les appareils de chauffage dépendant des lieux loués, tels que chaudières de chauffage central individuel, chauffe-eau, chauffe-bains, portes automatiques, etc. et autres équipements tels que les rideaux électriques devront faire l'objet de contrats d'entretien sans discontinuité.

En cas de déménagement, le ramonage et l'entretien des appareils cités ci-dessus et des conduits de fumée, devront être effectués dans le mois précédant le départ.

Le PRENEUR sera tenu de l'entretien, des réparations, remplacements, mise en conformité, même pour vétusté ou force majeure de l'installation de climatisation se trouvant dans les parties privatives et communes, le BAILLEUR conservant seulement à sa charge les grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil. Le PRENEUR devra contracter tout contrat d'entretien nécessaire avec un tiers habilité régulièrement assuré.

Si les lieux loués sont équipés de broyeurs pour WC de type Sanibroyeur ou d'une pompe de relevage, le Preneur devra souscrire un contrat d'entretien et en justifier au Bailleur.

A l'exception des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, le PRENEUR devra d'autre part effectuer à ses frais, tous travaux qui pourraient être prescrits par les lois, les règlements ou les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail, aux fins notamment de permettre l'utilisation des Locaux Loués et de l'Immeuble, en conformité de la réglementation et législation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, législation du travail, accessibilité, etc...), et notamment l'accessibilité handicapée, le désamiantage, le retrait du plomb, l'amélioration énergétique et environnementale, le traitement contre les insectes xylophages...

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR, avec confirmation écrite, de toute réparation incombant à ce dernier, sous peine d'être tenu responsable de toutes aggravations ou dommages résultant de son silence ou de son retard.

Le PRENEUR sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du BAILLEUR, mais qui seraient nécessitées, soit par le défaut d'exécution des réparations dont LE PRENEUR à la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le Bailleur édictée dans le paragraphe précédent.

Il devra laisser en tout temps le libre accès des lieux loués au BAILLEUR, à ses mandataires et à son architecte, pour permettre l'entretien et la surveillance du bâtiment.

Le PRENEUR souffrira toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, il ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, excéderait-elle 21 jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du PRENEUR, le BAILLEUR s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au PRENEUR.

De même devra-t-il supporter, sans recours contre le BAILLEUR, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, par les voisins ou par des tiers, quelque gêne qui puisse en résulter, ~~sauf recours éventuels contre leurs auteurs.~~

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages, décorations, aménagements et installations existants dont l'enlèvement est nécessaire :

- à l'entretien, la réparation, le remplacement des équipements ou de gros œuvre de l'immeuble;
- à la recherche et à la réparation de tous dommages et sinistres s'étant déclarés dans les lieux loués, dans les autres parties de l'immeuble ou dans un immeuble voisin.

Lors de l'exécution du ravalement, il devra également déposer et reposer à ses frais et sans délai, tous agencements et enseignes dont l'enlèvement serait utile pour l'accomplissement des travaux.

Si, préalablement à leur réinstallation, les agencements et enseignes susvisés doivent faire l'objet d'une mise en conformité avec la réglementation en vigueur, celle-ci sera faite aux frais de PRENEUR, si leur réinstallation n'est plus possible, le PRENEUR ne pourra, de ce fait, exercer aucun recours contre le BAILLEUR.

### **11.8. CHANGEMENTS APPORTES A L'IMMEUBLE**

Par dérogation à l'Article 1723 du Code Civil, le BAILLEUR se réserve la faculté d'apporter toutes les modifications qui lui plairont à l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de constructions dans les cours ou jardins ou de toute autre manière, le BAILLEUR s'interdisant seulement de modifier l'intérieur des lieux loués.

Le Preneur s'engage à accepter la pose et à conserver un label que le Bailleur envisage de mettre en place sur les vitrines des locaux loués pour permettre une identification visuelle des activités installées par lui-même dans le cadre de ses missions.

### **11.9. TRAVAUX**

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, percement de murs, démolition, ni construction, et généralement, aucun travaux touchant au gros œuvre, sans avoir obtenu préalablement les autorisations administratives nécessaires, l'autorisation de la copropriété le cas échéant et l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR qui pourra lui imposer le contrôle de son architecte ; les honoraires de ce dernier seront à la charge du PRENEUR.

Les autorisations qui seraient données par le bailleur ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison d'accidents qui pourraient survenir pour quelque cause que ce soit.

Les travaux devront être conduits dans les règles de l'art par des entreprises qualifiées et sous le contrôle d'un maître d'œuvre diplômé.

Les travaux touchant à la structure des locaux ou à des éléments d'équipement intéressant les parties communes ne pourront être menés que par des entreprises autorisées par le BAILLEUR et/ou le syndic.

Le PRENEUR s'engage, pour tous travaux de transformation ou d'amélioration qu'il entreprendra, à respecter et faire respecter, outre les règles de l'art, toutes normes et réglementations en vigueur, notamment les normes relatives à la protection de l'environnement et au respect du développement durable et tous documents techniques relatifs à l'immeuble et aux locaux.

Le PRENEUR s'engage pour tous travaux envisagés qui l'exige, ou sur simple demande du Bailleur à faire son affaire personnelle et prendre à sa charge les frais d'un bureau d'étude et d'un bureau de contrôle.

Il s'engage à n'utiliser ou ne laisse utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes.

Préalablement aux travaux, il devra justifier des assurances adéquates.

Les plans des aménagements, installations, améliorations et embellissements projetés par le PRENEUR devront, préalablement à toute exécution, être soumis pour accord au BAILLEUR.

Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur.

Dans le cas où les travaux réalisés par le PRENEUR modifie l'aménagement d'un E.R.P, il devra, au plus tard le jour de l'ouverture de l'établissement, avoir obtenu les autorisations réglementaires suite au dépôt d'un dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des établissements recevant du public aux règles d'accessibilité PMR et de sécurité contre l'incendie et la panique (article L 111-8 du code de la construction et de l'habitation).

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute dégradation touchant à la structure des locaux ou aux parties communes.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou trépidations.

Dans tous les cas, le PRENEUR devra prendre toutes dispositions pour maintenir l'accessibilité aux équipements de l'immeuble afin d'en permettre l'entretien, la réparation, le remplacement, par notamment la présence des siphons, tampons de dégorgeement, culottes de raccordement, robinets d'arrêt, boîtiers de dérivation ou de réparation, purgeurs, dispositifs anti-bélier, compteurs, etc.; cette liste n'étant nullement exhaustive.

Tous les travaux, constructions, aménagements, installations, améliorations, adjonctions de cloisons et embellissements effectués par le PRENEUR dans les lieux loués deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du BAILLEUR en fin de bail du PRENEUR, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander la remise des lieux loués, en tout ou partie, dans leur état primitif (tel qu'indiqué dans l'état des lieux d'entrée s'il en a été établi un), aux frais du Preneur, même pour des travaux expressément autorisés par le Bailleur ou dans un état permettant leur relocation, s'il s'agit de locaux livrés bruts de gros œuvre, le Preneur s'obligeant alors à supprimer tous travaux spécifiques.

#### **11.10. EXERCICE DE L'ACTIVITE**

Le Preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant l'installation ou son occupation des lieux loués

Toutes les mises en conformité présentes et futures qui relèvent de l'activité spécifique du Preneur sont à sa charge.

Le changement d'état du PRENEUR, et la modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc....) devront être signifiés au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois de la modification ou du changement survenu, sous peine de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR.

Au cas où le présent bail viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le BAILLEUR devra aussitôt en être avisé par acte extrajudiciaire par le PRENEUR, à ses frais, dans un délai de 15 jours de ladite inscription.

*M*

*RP*



Si le PRENEUR exploite dans les locaux loués une activité qui relève du régime des installations classées codifiée aux articles L 511-1 et suivants du Code de l'Environnement, il devra :

- Assurer la sécurité et l'absence d'impact de l'installation car il en est le seul responsable légal, depuis la création (construction, mise en service) de l'activité jusqu'après sa cessation, ~~notamment dans le cas de la dépollution du site qu'il a seul l'obligation de réaliser;~~
- Respecter la réglementation qui lui est applicable pour limiter les dangers et nuisances de son installation;
- Assurer la formation de ses personnels, afin de limiter les risques dans le cadre du fonctionnement normal de l'installation et en cas de sinistres;
- Etre et rester le responsable de son exploitation et garantir l'absence d'atteinte aux personnes et à l'environnement.

Le PRENEUR s'engage :

- à faire son affaire personnelle et à ses frais de tous travaux, mises aux normes présentes et futures, de toutes modifications à apporter aux lieux loués et à leurs installations et équipements qu'il estimerait utile ou nécessaire à l'exercice de son activité ou qui seraient imposées par la législation en vigueur ou à venir et touchant notamment à la sécurité des biens et des personnes notamment la sécurité électrique et la prévention contre l'incendie, l'hygiène ( insectes, amiante, plomb, légionellose), aux conditions de travail et l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite, ainsi qu'aux normes environnementales ;

- à faire son affaire personnelle de l'équipement des locaux en matériel de sécurité (extincteurs, etc.) conformément à la réglementation en vigueur et à en assurer l'entretien. Il s'oblige à faire poser dans les lieux loués des extincteurs d'un modèle agréé et en parfait état de fonctionnement, en nombre suffisant et en qualité conforme aux normes de sécurité en vigueur.

Il devra à cet effet, souscrire tout contrat technique de maintenance et de vérification des matériels de sécurité ;

- à ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à la normale sous peine de réparation à ses frais, sans préjudice des dommages-intérêts éventuels, les machines, s'il en existe devront être munies de tous dispositifs antivibratifs et anti-bruits, de manière à n'occasionner aucune gêne aux voisins ;

- à ne pouvoir placer sur la façade ou les terrasses de l'immeuble ni enseigne, plaque, store, élément de décoration, installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans le consentement préalable et écrit du BAILLEUR qui sollicitera en tant que de besoin les autorisations prévues au règlement de copropriété, à l'EDDV ou au règlement intérieur s'il en existe un; étant toutefois précisé que le PRENEUR fera son affaire personnelle des autorisations administratives et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'autorisation, ces installations demeureront sous l'entière responsabilité du PRENEUR;

- à assurer l'animation des vitrines du local, à les rendre attrayantes ; sont exclus les voilures opaque, stores, nuisant à l'animation commerciale de la rue. Aucun remplissage ne pourra se substituer au vitrage translucide ou transparent livré avec la façade.

Le PRENEUR renonce à toute réclamation ou toute action à l'encontre du BAILLEUR pour le cas ou celui-ci louerait un autre local dans l'immeuble ou à proximité pour une activité similaire, future concurrentielle.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le BAILLEUR ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

*nm*

Le local étant destiné, partiellement ou en totalité, à recevoir du public (clients ou utilisateurs autres que les employés), le PRENEUR devra se conformer à la réglementation du code de la construction et de l'habitation, article R-123-2 et suivants, relative aux Établissements Recevant du Public, abréviation « E.R.P ».

Le PRENEUR devra déposer, préalablement à l'ouverture de son établissement, une demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public ( ERP) auprès de la préfecture de Police. Il devra en justifier au bailleur sur simple demande.

Il devra également se conformer au règlement de sécurité contre l'incendie dans les ERP de sa catégorie et plus particulièrement respecter l'effectif admissible dans le local objet du présent bail.

Il sera tenu de s'assurer que les installations ou équipements sont maintenus et entretenus conformément à la réglementation ERP en vigueur; à cet effet, il devra faire procéder périodiquement aux vérifications nécessaires par les organismes ou sociétés agréées (ascenseur, désenfumage, cuisine, climatisation) et devra justifier de leur passage au Bailleur à première demande.

Le PRENEUR devra impérativement provoquer le passage des services compétents de la Préfecture de Police de Paris selon la périodicité réglementaire en vigueur et en cas d'urgence. Il informera les services du Bailleur de la date de ces visites et leur adressera sans délai une copie du compte-rendu officiel. Le Preneur devra en outre réaliser dans les meilleurs délais toutes les éventuelles préconisations des services compétents de la Préfecture de Police de Paris et justifiera de la réalisation desdites préconisations au Bailleur.

Le PRENEUR devra également mettre à disposition du BAILLEUR le registre de sécurité prévu à l'article R123-51 du Code de la construction et de l'Habitation dans les cas où un tel registre serait requis.

Le PRENEUR devra se conformer aux articles L583-1 à L583-5 et R583-1 à R583-7 du Code de l'environnement relatif à la prévention et la limitation des nuisances lumineuses et l'arrêté du 25 janvier 2013 réglementant les éclairages nocturnes des bâtiments non résidentiels, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR autorise d'ores et déjà le BAILLEUR qui peut être amené dans le cadre de ses actions à diffuser des photos des biens dont il est propriétaire, à utiliser des photographies de l'intérieur et de l'extérieur des locaux loués et à renoncer à toute action, tant en contrefaçon qu'en responsabilité contre le BAILLEUR pour la reproduction des marques , enseignes, vitrines ... pouvant appartenir au PRENEUR.

En cas d'utilisation par le PRENEUR de la marque d'un tiers, celui-ci s'engage à faire le nécessaire auprès du détenteur de la marque afin que le BAILLEUR ne soit pas inquiété.

#### **11.11. ABONNEMENTS**

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la conclusion de tous nouveaux contrats d'abonnements (eau, gaz, électricité, installations téléphoniques, etc.).

Il assumera tous les frais, charges, redevances, taxes, dus à leur mise en service, fonctionnement, entretien et acquittera ses propres consommations. En cas de résiliation, il acquittera les frais et indemnités y afférents.

Au départ du PRENEUR, à quelque époque et de quelque manière que ce soient, les lignes et autres abonnements et installations demeureront sans frais, ni indemnités de rachat à la disposition du BAILLEUR, si bon lui semble.

### **11.12. REGLEMENT DE COPROPRIETE OU DE JOUISSANCE - REGLEMENT INTERIEUR.**

Le PRENEUR devra se conformer aux obligations découlant de l'EDDV et du règlement intérieur, s'il existe, de l'immeuble dont dépendent les locaux loués, ainsi qu'à toutes notes ou circulaires qui pourraient en être la conséquence et ainsi qu'à toutes résolutions d'assemblées générales prises par le syndicat des copropriétaires.

Il devra notamment :

- se conformer aux usages en vigueur et aux règlements de police concernant la bonne tenue des immeubles collectifs ;
- n'embarrasser par aucun objet, ou d'une manière quelconque les lieux à usage commun ;
- maintenir les parties communes de l'immeuble en parfait état de propreté ;
- à tout moment, permettre que le BAILLEUR ou ses représentants, dûment mandatés, accèdent et visitent les lieux loués ;
- n'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente, à gaz en bouteille par exemple de type « butane » ou « propane » ou au fuel et n'entreposer aucun combustible dans les locaux loués. Préalablement à toute installation d'un système de chauffage au gaz, le PRENEUR devra faire vérifier à ses frais la conformité de la cheminée avec les règles de sécurité en la matière, sans aucun recours contre le BAILLEUR. Il sera responsable de tous dommages résultant de l'inobservation de la présente clause.

Le preneur reconnaît qu'un exemplaire de l'EDDV lui a été remis le jour de la signature du présent bail.

### **11.13. RESPONSABILITE ET RECOURS**

(i). Le PRENEUR renonce à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR et à toute demande de réduction de loyer :

- en cas d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services et équipements communs, pour une cause indépendante de la volonté du BAILLEUR ;
- en cas d'humidité, infiltrations, dégâts des eaux dus à des accidents causés par le gel ou la fonte des neiges, des pluies anormalement abondantes, l'engorgement des canalisations, ainsi que fuites ou infiltrations pouvant provenir de canalisations communes masquées par un coffrage établi par le BAILLEUR ;
- en cas de suppression du concierge ou du gardien s'il en existe ;
- pour les faits du concierge ou du gardien, à l'occasion de toute mission qu'il aura spécialement confiée à ce dernier, lequel sera alors considéré comme son mandataire exclusif et spécial.

(ii). En cas de dommages provenant du fait des autres locataires, occupants de l'immeuble ou de toute autre personne, le PRENEUR faisant son affaire personnelle des troubles de quelque nature qu'ils soient, qu'il aura subis.

(iii). Le PRENEUR devra pleine et entière garantie en cas de dommages corporels occasionnés à des tiers ou des voisins par suite de l'exploitation de son fonds, sans pouvoir rechercher ni mettre en cause la responsabilité du BAILLEUR.

Il devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ni recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou des tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières ou trépidations causés par ses activités.

### **11.14. IMPOTS ET TAXES**

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, présentes ou à venir, dont les locataires sont ordinairement tenus, ou pourraient être tenus, de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet et en particulier acquitter exactement la taxe foncière

dans toutes ses composantes et les taxes additionnelles à la taxe foncière (taxe de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères, taxe d'équipement, les droits y afférents, frais et autres) en ce qui concerne les locaux loués et la quote - part de l'immeuble dont dépend les locaux loués,, les contributions personnelles et mobilières, la contribution additionnelle sur le revenu locatif (CARL), les taxes locatives, la taxe sur les bureaux en Ile de France ( le cas échéant) et tous impôts dont le PRENEUR est ou pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur acquittement à toute réquisition du bailleur et en tout cas, huit jours au moins avant son départ des lieux loués. Tous impôts et taxes auxquels pourraient être assujettis les lieux loués pendant le cours du bail seront exclusivement à la charge du preneur et payés par lui ou remboursés au bailleur sur justification par ce dernier desdits impôts et taxes.

Si la location est soumise à la T.V.A, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, en sus des loyers, le montant de cette taxe ou de toutes celles qui viendraient à lui être substituées à l'occasion du paiement de chaque terme de loyer.

**Le non-respect de ces obligations et conditions faisant l'objet des Articles 11.1 à 11.14 ci-dessus entraînera immédiatement et de plein droit la résiliation du Bail.**

## **12. AUTORISATIONS ET REGLEMENTS.**

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes déclarations administratives, autorisations et autres obligations requises par les Articles L631-7 et suivant du Code de la Construction et de l'Habitation et garantira, en tant que de besoin, le BAILLEUR contre toutes poursuites.

Le tout de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété, ni recherché directement ou indirectement à ce sujet.

## **13. CONGES - VISITE DES LIEUX.**

Le PRENEUR devra laisser en permanence libre accès des Locaux au BAILLEUR, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du PRENEUR, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires.

Sauf urgence manifeste, le BAILLEUR devra aviser le PRENEUR de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Durant les six mois qui précéderont l'expiration du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés, de neuf heures à midi et de quatorze heures à dix-sept heures, par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR. Il devra de même laisser le BAILLEUR apposer un écriteau indiquant que les locaux sont à louer ou à vendre.

Le PRENEUR ne pourra déménager, même partiellement, avant l'expiration du délai de congé, s'il n'a pas exécuté les réparations lui incombant, payé le montant du loyer et des accessoires et justifié au BAILLEUR du paiement de toutes les contributions personnelles et mobilières et de tous les impôts et taxes à sa charge.

Il devra donner sa nouvelle adresse au BAILLEUR lors de son départ.

Un état des lieux sera alors dressé contradictoirement par les parties.

#### **14. VENTE DES LOCAUX LOUES.**

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L145-46-1 du Code de Commerce, le locataire d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des locaux loués. Il est convenu que ce droit de préemption jouera au profit du PRENEUR dans la mesure où les conditions prévues par le texte précité seront remplies.

L'article L145-46-1 du Code de Commerce n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du BAILLEUR, ou à un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint.

#### **15. CLAUSE RESOLUTOIRE.**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement intégral, à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer ou du dépôt de garantie ou d'un complément de dépôt de garantie, ou de toutes sommes quelconques dues en vertu du bail et de ses accessoires (taxes, charges, provisions sur charges, etc.) comme en cas d'inexécution de l'une des clauses ou conditions du présent contrat et plus particulièrement en cas de non-respect de la clause relative à la destination des locaux loués stipulée à l'article 5 et de la clause relative à la sous-location, cession et exploitation personnelle, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après commandement de payer ou d'exécuter restés infructueux et sans effet et contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

A cet égard, entre dans le cadre des clauses ou conditions du présent contrat susceptibles d'entraîner l'application de la clause résolutoire et sans que cette liste soit limitative, les obligations prévues ci-dessus au paragraphe assurances-entretien des lieux - travaux - sous-location - exploitation.

Le jeu de la présente clause résolutoire pourra également être invoqué par le BAILLEUR, pendant la période de maintien dans les lieux prévus par l'Article L.145-28 du Code du Commerce, en cas de violation des conditions prévues au présent bail, comme en cas de non-paiement aux termes ordinaires de l'indemnité d'occupation y compris les charges et les provisions sur charges.

Si le PRENEUR refuse de quitter les lieux immédiatement, il sera expulsé sur simple ordonnance de référé, rendue à titre d'exécution d'acte, le tout nonobstant toutes offres, conciliations ou exécutions ultérieures.

Les frais exposés devront être remboursés dans le délai de quinze jours imparti au PRENEUR pour remplir ses engagements.

Dans le cas où la location serait résiliée en exécution de la présente clause, le PRENEUR sera tenu au paiement intégral du loyer et des charges du trimestre au cours duquel prendra effet cette résiliation. En outre, le montant du dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR, à titre de clause pénale, sans préjudice du droit, restant appartenir à celui-ci, de poursuivre le paiement des sommes dues par le PRENEUR, l'exécution des conditions du présent bail et le versement de tous dommages et intérêts en application des dispositions de l'article 1760 du Code Civil.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'à son encaissement, nonobstant la remise de la quittance, et la clause résolutoire pourra être acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque serait impayé.

De plus, si par des manœuvres dilatoires, le PRENEUR parvient à se maintenir dans les lieux, il sera tenu de verser au BAILLEUR, jusqu'à son départ définitif, une indemnité d'occupation égale au double du loyer normal majoré du montant des charges et de la TVA.

La présente location sera résiliée de plein droit à compter du terme qui suivra le décès du PRENEUR ; en conséquence ses héritiers ou ayants droits ne pourront se prévaloir de l'article 1742 du Code Civil.

Au cas où à la suite du décès du PRENEUR ou de toute autre cause, des scellés auraient été apposés sur le local, le loyer continuera à courir et sera dû par les héritiers ou ayants droits jusqu'à la libération des locaux et remise des clés.

LA PRESENTE CLAUSE CONSTITUE UNE CONDITION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE DU BAIL, SANS LAQUELLE CELUI-CI N'AURAIT PAS ETE CONCLU.

## **16. DISPOSITIONS DIVERSES.**

### **16.1. INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)**

Le PRENEUR fait son affaire personnelle, le cas échéant, de l'obtention de toute autorisation, déclaration, enregistrement, et plus généralement de toute autre démarche nécessaire au titre de la réglementation et de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et notamment au titre des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, pour l'exploitation d'une installation classée.

Par ailleurs, les Parties conviennent que le PRENEUR :

- informera le BAILLEUR et les services compétents de la Préfecture de Police de Paris dans le cadre de toute installation d'équipements susceptibles de faire l'objet d'une autorisation, d'une déclaration ou d'un enregistrement d'après la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- assurera le parfait entretien de toutes les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ou installations susceptibles d'être polluantes,
- prendra intégralement à sa charge et dans les meilleurs délais, les conséquences d'une éventuelle pollution engendrée par toute installation sur les Biens.

En outre, le PRENEUR s'engage à respecter scrupuleusement les dispositions du Code de l'environnement et notamment celles relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

A ce titre, le PRENEUR procédera, à ses frais, aux formalités de cessation d'activité de toutes les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement présentes sur les biens et à la remise en état et ce au plus tard au terme du bail ou le jour de sa résiliation le cas échéant. Il est par ailleurs précisé que le BAILLEUR se laisse la possibilité de faire part au PRENEUR de sa volonté expresse de reprendre ladite Installation Classée pour la Protection de l'Environnement. Dans ce cas, le PRENEUR s'engage à maintenir ladite Installation.

### **16.2. ÉTAT DES RISQUES NATURELS MINIERS ET TECHNOLOGIQUES – REGLEMENTATION GENERALE**

Les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement dans son article 1 sont ci-après littéralement rapportées :

*I. — Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.*

MJ

FR

*A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.*

*III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

*IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*V. — En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.*

*VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.*

*VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime.*

### **16.3. CATASTROPHES NATURELLES**

Les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement modifié par la Loi n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 74 sont ci-après littéralement rapportées :

*« I.- Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.*

*A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*II.- En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.*

*III.- Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

*MW*

*IV.- Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*V.- En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »*

Le BAILLEUR déclare que le bien objet du présent bail n'a pas subi, à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes.

Le BAILLEUR déclare que depuis qu'il est propriétaire, le bien n'a pas subi de sinistre susceptible d'avoir donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

#### **16.4. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES**

Le BAILLEUR déclare que le Bien est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral numéro 2006-45-1 en date du 14 février 2006 modifié par les arrêtés préfectoraux numéro 2008-105-2 en date du 14 avril 2008, et numéro 20121259-0001 en date du 7 juin 2012 lesquels demeurent ci-après annexés.

En conséquence, le BAILLEUR a fait établir ce jour l'état des risques naturels miniers et technologiques prescrit par les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement et l'article R.125-6 du même Code.

En application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, il est annexé au Bail l'état des risques naturels, miniers et technologiques concernant les locaux loués.

Le PRENEUR déclare s'être personnellement informé auprès des services de l'urbanisme de la Ville de Paris des contraintes liées à la localisation du Bien objet du Bail à l'intérieur de ce plan de protection.

Il reconnaît avoir pris connaissance des dispositions de ce plan par la lecture qu'il en a faite lui-même et avoir obtenu des agents de la Ville de Paris les informations nécessaires à la compréhension de ce document.

#### **16.5. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Le PRENEUR est parfaitement informé qu'aux termes de l'article L. 134-3-1 du Code de l'environnement, un diagnostic de performance énergétique doit être annexé à un contrat de bail.

Il est annexé au présent contrat un diagnostic de performance énergétique.

Le PRENEUR renonce en tant que de besoin à tous recours, et notamment à engager la responsabilité du BAILLEUR, à poursuivre la résiliation ou la nullité du présent contrat, à solliciter une diminution du prix, en raison des informations contenues dans le diagnostic performance énergétique ou pour toute cause liée à la performance énergétique des Locaux Loués, étant précisé que le BAILLEUR est expressément exonéré de la garantie des vices cachés concernant spécifiquement la performance énergétique.

M

FR



---

M

## 16.6. AMIANTE

Les Locaux Loués entre dans le champ d'application de la réglementation relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

En cas de travaux autorisés conformément au présent bail, le PRENEUR devra les exécuter, y compris ceux afférents à une éventuelle présence d'amiante ainsi, le cas échéant, qu'à son confinement ou à son retrait, après avoir pris toutes précautions et effectué toutes formalités préalables, sous sa responsabilité.

Il s'engage également avant tout travaux à faire intervenir un diagnostiqueur amiante pour déterminer si lesdits travaux vont toucher à des éléments amiantés, dont il assumera seul le coût sans demande au BAILLEUR.

Le PRENEUR devra veiller scrupuleusement au respect de toutes obligations légales et réglementaires en vigueur applicables à un maître d'ouvrage, de telle sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché.

Dans le cadre des travaux, réparations, entretien et autres dont le PRENEUR à la charge, les travaux de désamiantage nécessaires sont à la charge exclusive du PRENEUR (frais et honoraires).

## 16.7. INDIVISIBILITE - TOLERANCES :

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme génératrices d'un droit quelconque, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

Quelque tolérance que le BAILLEUR ait implicitement ou explicitement consentie, il pourra toujours y être mis fin sans délai, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par tout autre moyen d'information, à la convenance du BAILLEUR, et ce sous la sanction, s'il plaît au BAILLEUR, de la clause résolutoire stipulée ci-après.

Les Parties conviennent expressément que les Locaux Loués forment un tout indivisible

## 16.8. ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile

Le « BAILLEUR », en ses bureaux: 7 avenue de la République 75011 PARIS

Le « PRENEUR », en les lieux loués : 30/34 rue du Chemin Vert 75011 PARIS

## 16.9. ANNEXES.

- Etat des Risques Naturels Miniers et Technologiques (ERNMT)
- Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
- EDDV
- Plan des locaux
- Etat prévisionnel et récapitulatif des travaux
- Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances
- Délégation de signature

Fait à Paris, le 06/12/2017 en deux exemplaires originaux

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

  
Patrick FERNANDEZ  
En sa qualité de Président