

CAHIER DES CHARGES  
CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 27/06/2023, le Tribunal de Commerce de Paris a ouvert une procédure de sauvegarde au bénéfice de la **SAS CHAPELLEDIS - 51 Rue de la Chapelle - 75018 PARIS - exploitation d'une supérette alimentaire sous l'enseigne DIAGNOL** – procédure convertie en Liquidation Judiciaire par jugement en date du 08/01/2024, ce même jugement ayant désigné la SELARL BDR & ASSOCIES, prise en la personne de Maître Xavier BROUARD, aux fonctions de Liquidateur judiciaire.

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

**Fonds de commerce de la société CHAPELLEDIS**  
**DIAGONAL**  
**Sis 51 Rue de la Chapelle - 75018 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 : Supermarché alimentaire

**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 51 Rue de la Chapelle - 75018 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

■ **Description du lieu d'exploitation :**

■ **Destination exclusive :** supermarché alimentaire, commerce de gros et de détail. Horaire d'ouverture maximum : 21h30

■ **Durée :** Neuf année à compter du 28/07/2017 pour s'achever le 22/07/2026.

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

■ **Loyer annuel :** 42 000 € HT, payable par trimestre et à terme à échoir.

■ **Révision :** Loyer indexé de plein droit chaque année à la date d'anniversaire en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

■ **Charges :** Non connues à ce jour.

■ **Dépôt de garantie :** 10 500 €.

*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.

**Cautionnement (article 8) :** Correspondant à 3 mois de loyer HT.

**Clause de solidarité inversée :** Au titre des loyers antérieurs déclarés par le bailleur : 26 669.35 €.

**Droit de préférence :** Délai d'un mois.

## **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 employait 3 salariés à la date de la liquidation judiciaire.

La procédure de licenciement pour motif économique a été initiée.

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

### **Article L.1224-1 :**

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

### **Article L.1224-2 :**

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

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

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

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

### **Article L.1233-45 :**

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

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

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

## **⚠ Avertissements :**

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

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

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

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

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

### **Information des candidats repreneurs**

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

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

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

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

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

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

### **INFORMATIONS IMPORTANTES**

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

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

Tout actif peut être consulté librement le site du Conseil National des Administrateurs Judiciaires et Mandataires Judiciaires ( [www.cnajmj.fr](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 : 21/02/2024 à 17 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 l'acceptation de l'offre par le liquidateur judiciaire, de telle sorte qu'à compter de cette date, les loyers des locaux ainsi que toutes les charges et assurances et impôts afférents au fonds de commerce seront supportés par le repreneur.

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

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

### 4) Rédaction de l'acte de cession

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

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

Fait à Paris le 30/01/2024

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

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

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

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

Et formuler mon offre en conformité avec ses dispositions.

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

Fait à  
Le  
Signature



**Questionnaire de provenance des fonds  
Personne morale**

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

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

2 – Identification de la personne morale

Dénomination sociale :

Forme juridique :

Capital social :

Adresse du siège social statutaire :

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

Adresse des établissements secondaires :

Nationalité de la personne morale :

Objet social de la personne morale :

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

**IDENTIFICATION DES ASSOCIES ET DU REPRESENTANT LEGAL**

3 – Les associés de la personne morale

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

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

...

## IDENTIFICATION DE L'OPERATION

5 – Nature de l'opération :

6 – Objet de l'opération :

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

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

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

13 – Origine des capitaux pour l'opération

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

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

Date :

Nom et prénom :

Qualité :

Dirigeant de la société

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

Signature :

**Questionnaire de provenance des fonds  
Personne physique**

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE**

1 – Rôle de la personne dans l'opération :

2 – Identification de la personne

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

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

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

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

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

**IDENTIFICATION DE L'OPERATION**

9 – Nature de l'opération :

10 – Objet de l'opération :

11 – Dans quel but faites-vous cette opération ?

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

12 – Origine des capitaux pour l'opération ?

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

Date :

Nom et prénom :

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

Signature :



## BAIL COMMERCIAL

**Bail à usage commercial.**  
**Soumis au statut des baux commerciaux**  
**(articles L 145-1 à L 145-60 et R 145-3 à R 145-33 du Code du Commerce et D**  
**145-12 à D145-19, D145-34, R145-35 à R145-38)**

Entre les soussignés :

\_\_\_\_\_, ayant pour nom commercial « \_\_\_\_\_ LA  
Société anonyme d'habitations à loyer modéré, à Directoire et Conseil  
de Surveillance, Au capital de \_\_\_\_\_ euros, Immatriculée au Registre du  
Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro \_\_\_\_\_ 05, Dont le siège  
social est situé sis :

Représentée par \_\_\_\_\_ ée

Ci-après dénommée «le bailleur» ;

D'une part,

**ET**

**SAS CHAPELLEDIS**, société par actions simplifiées au capital de 10 000,00 euros,  
en cours d'immatriculation, dont le siège social se situe 51 rue de la Chapelle  
75018 PARIS,

Représentée par son Président, \_\_\_\_\_  
à PARIS (75019), de nationalité française, demeurant professionnellement sis \_\_\_\_\_  
et habilité aux présentes,

**Monsieur** \_\_\_\_\_, né le \_\_\_\_\_ 08  
nationalité française, demeurant \_\_\_\_\_

Ci-après dénommée «les preneurs» ;

D'autre part,

### IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Les engagements pris ce jour au nom de la SAS CHAPELLEDIS, en cours d'immatriculation  
dont le siège social est sis 51 rue de la Chapelle 75018 PARIS, sont pris également à titre  
personnel et solidaire par M \_\_\_\_\_ qui s'y engage.

Kc/Kc

Um



## **CLAUSE RESOLUTOIRE :**

Le preneur devra justifier de son Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS au plus tard le 31 08 2017. Un exemplaire de l'extrait kbis sera adressé à la société bailleuse dans les deux mois de l'immatriculation au R.C.S.

Au cas où la société en formation, SAS CHAPELLEDIS ne justifierait pas de ces formalités au bailleur, le bail serait alors résilié de plein droit avec toutes les conséquences de droit voulues

## **DISPOSITION PARTICULIERE**

Les parties ont expressément décidé de soumettre impérativement leur convention aux statuts des baux commerciaux s'agissant d'une disposition expresse sans laquelle, elles n'auraient pas contracté.

## **CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

### **Article 1 : DESIGNATION ET CONSISTANCE DES LOCAUX LOUES**

Le bailleur donne à bail au preneur, dans les conditions prévues par le présent contrat, au bénéficiaire qui les accepte, les locaux ci-après désignés:

Adresse complète : 51-55 rue de la Chapelle 75018 PARIS  
UG : 044249 - Code Immeuble : 0020  
Superficie : aux environs de 205 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée.

Toute erreur, soit dans la désignation, soit dans la composition des locaux loués ne pourra donner lieu à aucun recours, ni réclamation de la part du preneur, celui-ci déclarant connaître parfaitement l'immeuble et les locaux loués pour les avoir vus, et visités, et les accepte dans l'état où ils se trouvent et tels qu'ils s'étendent et se comportent.

De même, le preneur ne pourra formuler aucune réclamation du fait de construction ou d'aménagement quelconque susceptible de modifier ultérieurement les vues et les environnements des locaux loués.

Il est convenu entre les parties que le bailleur ne garantit que l'affectation commerciale générale des locaux.

Les locaux loués forment un tout indivisible en fait et dans la commune intention des parties.

### **Article 1bis : ÉTAT DES LIEUX ENTRANT (art. 145-1 du code de commerce)**

Un état des lieux contradictoire, contresigné par les deux parties, est établi au plus tard lors de la remise des clés.

À défaut d'état des lieux amiable, celui-ci sera établi, à frais partagés, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente.

Un exemplaire de l'état des lieux sera remis à chaque partie.

À défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. L'état des lieux entrant établi contradictoirement sert de point de référence pour l'établissement de l'état des lieux de sortie.

### **Article 2 : DESTINATION**

~~Le preneur devra occuper et exploiter les locaux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil. Lesdits locaux sont exclusivement destinés aux activités visées ci-après : SUPERMARCHÉ ALIMENTAIRE, COMMERCE DE GROS ET DE DETAIL, sous l'enseigne « FRANPRIX ».~~

**Horaire d'ouverture maximum : 21 heures 30.**

Pour l'exercice de son activité, le preneur déclare faire son affaire personnelle des installations de matériels et marchandises, et de l'obtention de tous avis ou autorisations éventuellement nécessaires.

Avant toute modification de la destination des locaux loués, le preneur doit en faire connaître son intention au bailleur par acte extrajudiciaire en indiquant la ou les activités dont l'exercice est envisagé. Le preneur devra obtenir l'accord écrit et préalable du bailleur; ce dernier n'ayant aucune obligation d'accepter la demande d'adjonction. En cas de modification, un avenant au présent bail sera nécessaire.

### **Article 3 : DURÉE**

**3.1.** Le bail, objet de la présente, est régi par le statut légal des baux commerciaux, est consenti et accepté pour une durée de neuf années qui commencent à courir à compter du 28/07/2017 pour s'achever le 27/07/2026.

Le preneur aura néanmoins la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale; il devra signifier son congé au bailleur au moins six (6) mois à l'avance par acte extrajudiciaire ou par courrier recommandé avec avis de réception

**3.2.** Le bailleur pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire, en respectant un délai de préavis d'au moins six (6) mois afin de construire, reconstruire, surélever l'immeuble existant ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Le bailleur pourra donner congé, à tout moment du bail initial ou renouvelé, avec un préavis de (1) un an, pour réaliser des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre protégé prévu aux articles L. 313-4 et L. 313-4-2 du code de l'urbanisme et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues audits articles.

### **Article 4 : LOYER**

#### **4.1 Loyer du bail initial**

Le bail, objet de la présente, est consenti et accepté moyennant un loyer forfaitaire annuel hors taxes, hors charges en principal de 42 000,00 € H.T. (Quarante Deux Mille Euros).

#### **4.2 Modalités de paiement du loyer**

Le loyer est payable par trimestre et à terme à échoir. En cas de procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, le loyer sera payable, le 1<sup>er</sup> jour de chaque mois. La première échéance de loyer sera calculée au prorata entre la date de prise d'effet du bail et la date d'échéance du terme du loyer.

Le preneur s'oblige à payer le loyer au bailleur par chèque, prélèvement ou virement bancaire ou postal.

Les paiements devront être adressés au siège social du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

### **Article 4 bis : FRANCHISE DE LOYER**

En compensation des travaux que le preneur s'engage à réaliser dans les lieux loués (cf. article 9.4.1), le bailleur consent à une remise exceptionnelle de 2 mois de loyer en principal, HT, HC soit la somme de 7 000,00 € (sept mille euros).

A compter du 28 septembre 2017, l'intégralité du loyer tel qu'il est fixé par le présent bail sera due par le preneur au bailleur, sans qu'il soit nécessaire d'accomplir une quelconque formalité

KL/KL

UM

## **Article 5 : INDEXATION CONVENTIONNELLE ANNUELLE**

De convention expresse, le loyer est indexé de plein droit et sans qu'il soit besoin de mise en demeure préalable de part ni d'autre, chaque année à la date anniversaire du bail, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

L'indice de référence est l'indice du 1<sup>er</sup> trimestre 2017, 109,46.

Pour les renouvellements ultérieurs, l'indice de réajustement sera celui du trimestre correspondant de l'année suivante, de manière que ledit indice et le loyer restent toujours dans un rapport constant.

Si l'indice de référence n'était pas connu à la date de réajustement, le loyer continuera à être servi sans changement, sauf à régulariser avec effet rétroactif à la date de réajustement.

Si l'indice choisi cessait d'être publié ou ne pouvait être appliqué pour quelque cause que ce soit, le réajustement se ferait sur la base de l'indice de remplacement qui serait alors publié, ou à défaut, sur un indice similaire déterminé, soit par accord entre les parties, soit par expert.

Le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des parties à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif, sans préjudice des règles de prescription applicables en la matière.

Le bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.

## **Article 6 : CHARGES - IMPÔTS - TAXES**

### **6.1. Charges générales**

En sus du loyer et en même temps que chaque terme de loyer, le preneur versera une provision sur charges qui variera chaque année en fonction des charges de l'année précédente.

L'apurement des charges sera effectué annuellement en fonction de leur montant réel.

La provision versée par le preneur correspond aux charges suivantes :

- Taxe Foncière ;
- Charges Générales (électricité parties communes, solde eau à répartir, contrats divers) ;
- Chauffage collectif ;
- Eau froide ;
- Entretien et location du compteur d'eau ;
- Taxe d'ordures ménagères et de balayage;

La répartition s'effectuera selon les modalités suivantes :

Elles seront réparties entre les locataires du site soit au prorata de la surface louée soit en fonction d'un comptage individuel, soit à l'unité ou en fonction de la valeur locative cadastrale pour certaines taxes.

### **6.2. Impôts et taxes**

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra satisfaire à toutes charges de ville, de police ou de voirie (impôts, contributions, redevances, taxes, charges sociales ; consommations d'eau, d'électricité et autre ; et plus généralement les frais, abonnements et dépenses ordinairement à la charge des locataires) et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra justifier de ses paiements en cours de bail et notamment à l'échéance du bail ou avant tout déménagement.

KL/KL

1/11

Le preneur devra payer toutes les charges découlant de l'exercice de sa profession, et de son activité, contributions personnelles, contribution économique territoriale, impôts et taxes présentes ou encore ceux ou celles qui pourraient être créés au cours du bail, sous quelque dénomination que ce soit, de manière à ce que le bailleur ne puisse être recherché ni actionné à ce sujet.

Tel que listé à l'article 6.1, le preneur remboursera au promettant, via les charges, la quote-part de l'impôt foncier de l'immeuble relative aux locaux loués.

#### **Article 7 : DÉPÔT DE GARANTIE**

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le bénéficiaire versera la somme de 10 500,00 € (Dix Mille Cinq Cent Euros) représentant un terme de loyer, hors taxes, en principal. A chaque réajustement du loyer, le dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions.

Ce dépôt, non productif d'intérêts, est indépendant des loyers et charges, lesquels devront être régulièrement payés aux dates fixées, jusqu'au départ effectif du preneur.

Il sera remboursé au preneur dans les trois mois de la remise des clés, et de la production de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable au lieu et place du preneur.

Le preneur devra justifier du paiement de ses impôts et devra procéder aux réparations à sa charge.

En aucun cas, le preneur ne pourra imputer le loyer et les charges, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Toutefois, en cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

#### **Article 8 : CAUTIONNEMENT**

En plus du dépôt de garantie, le bailleur reconnaît avoir reçu du preneur un accord préalable pour la mise en place de la caution bancaire de la banque BRED, BANQUE POPULAIRE au capital de 627 180 772.20 €, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés (RCS) de PARIS, sous le numéro SIREN n° 552091795, dont le siège social est situé à 18 Quai de la Rapée 75604 PARIS CEDEX 12, se reconnaissant caution d'une somme de DIX MILLE CINQ EUROS (10 500 €) correspondant à trois mois de loyer hors taxes et hors charges, en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur sur une durée de 9 ans soit jusqu'au 28 Juillet 2026.

A chaque rajustement de loyer, cet engagement de caution sera diminué ou majoré de manière à toujours correspondre à trois mois de loyer hors taxes.

L'acte de cautionnement bancaire avec renonciation au bénéfice de discussion et division sera adressé au bailleur dans le délai d'1 mois de la date de signature du bail.

Cette condition est essentielle sans laquelle les parties n'auraient pas contracté.

A l'expiration du bail, une nouvelle caution devra être fournie suivant les mêmes conditions.

#### **Article 9 : CONDITIONS GENERALES**

##### **9.1. Garnissement - Exploitation commerciale**

Le preneur s'engage à :

kc / kc

Um

- Garnir les Locaux et les tenir constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et charges du présent bail ; tenir son commerce ouvert et achalandé et l'exercer de manière continue, hormis la période de fermeture annuelle ;

- N'embarrasser d'aucune manière les parties communes de l'immeuble.

- Ne pas faire supporter aux planchers, escaliers et passages, une charge supérieure à leur résistance à peine de réparation à la charge du bénéficiaire et de tous dommages et intérêts éventuels, le promettant déclinant toute responsabilité au cas où des accidents ou des détériorations viendraient à se produire du fait d'une surcharge supérieure.

## **9.2. Autorisations et réglementations**

Le preneur s'engage à :

- Faire son affaire personnelle de toutes autorisations à obtenir de quelque administration que ce soit, comme de l'exécution ou du paiement de tous droits qui pourraient être dus ;

- Se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, l'hygiène, la salubrité, la construction, l'environnement, le saturnisme, la lutte contre les termites, la police, la sécurité, l'inspection du travail, les installations de gaz et d'électricité, la performance énergétique et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché y compris le coût de la mise en conformité à l'exclusion des travaux relevant de l'article 606 du Code Civil qui restent à la charge du bailleur ;

Toutefois, dans l'hypothèse où ces textes seraient d'ordre public, et mettraient des travaux à la charge du bailleur, un avenant au présent bail pourra être signé en vue de déterminer les modalités de réalisation des travaux, et les conséquences éventuelles en cas de renouvellement du bail. Un avenant au bail pourra également être signé, en cas d'obligations particulières nouvelles qui seraient mises à la charge de l'une ou l'autre des parties.

- Déferer, à ses frais, en ce qui concerne les réglementations, à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner, au cours du bail, des autorités compétentes concernant les modalités d'occupation par le preneur des locaux, ainsi qu'à tous travaux de mise aux normes imposés par la Commission d'Hygiène et de salubrité ou de toute autre Administration, à l'exclusion des travaux relevant de l'article 606 du Code Civil qui restent à la charge du bailleur ;

- Faire son affaire personnelle, à ses frais, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations ;

- Effectuer à ses frais tous travaux qui pourraient être prescrits par les autorités administratives quelle qu'en soit la nature, et notamment en considération du commerce exercé dans les lieux, effectuer les travaux d'insonorisation qui seraient nécessaires compte tenu de l'utilisation des lieux, de même que les travaux de traitement et d'évacuation des fumées, de sécurité incendie, d'aménagement des accès et tous ceux nécessaires pour le respect de la réglementation des établissements recevant du public, notamment, l'obligation de mettre leurs locaux en conformité pour permettre leur accessibilité aux personnes handicapées, en établissant et déposant un agenda d'accessibilité programmé contenant engagement de procéder aux travaux de mise en accessibilité dans un délai déterminé et dont la durée d'exécution ne peut être supérieure à 3 ans, à l'exclusion des travaux relevant de l'article 606 du Code Civil qui restent à la charge du bailleur.



### **9.3. Entretien - Réparations**

Le preneur s'engage à :

- Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucun travaux de quelque nature que ce soit, ni remise en état de la part du bailleur;

- Entretenir constamment les lieux loués en bon état de réparations de toutes sortes, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté, des vices cachés, cas fortuit ou force majeure, à l'exception de celles visées à l'article 606 du Code Civil qui demeurent à la charge du bailleur; et les rendre tels à la fin du bail ;

- Aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard ;

- Prendre à sa charge toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle ou d'effraction, de vol, etc.. Il en va de même en cas de dégradations aux parties communes de l'immeuble (par exemple : engorgements des canalisations communes), causées par le propre fait du bénéficiaire, ou par le fait des personnes qu'il a sous sa garde ou qui sont à son service;

- Faire à ses frais et par des ouvriers qualifiés, les réparations lui incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires ; il entretiendra la devanture, y compris le rideau de fer ou la fermeture métallique éventuels et les fenêtres des locaux en parfait état, toutes les réparations et remplacements même dus à l'usure étant à la charge du preneur à l'exclusion des travaux relevant de l'article 606 du Code Civil qui restent à la charge du bailleur.

Il est précisé que les réparations locatives sont considérées être les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif. A titre d'exemple, le décret n° 87-712 du 26 août 1987, applicable au secteur de l'habitation, énumère une liste non limitative de réparations comme étant locatives.

#### • **Fluides - Abonnement Réseaux :**

- Le preneur se chargera de souscrire tous abonnements à, l'électricité et aux télécommunications, d'en payer régulièrement les consommations, de sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet et de supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs et canalisations ;

- Il fera son affaire, au terme du bail, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait pu souscrire pour ces installations spécifiques ;

- Le preneur réglera directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes ;

- L'entretien des réseaux électriques des luminaires et des prises de courant, des réseaux de courant faible et des armoires électriques situés dans les locaux ou les desservant, est à la charge du preneur. De son côté le bailleur fera en sorte que les fluides de l'immeuble soient disponibles dans des conditions usuelles toute l'année.

#### • **Gestion des déchets :**

-Le bailleur rappelle au preneur que les bacs à ordures de l'immeuble sont destinés uniquement aux locataires des logements. Le preneur s'engage à obtenir et stocker dans son local ses propres bacs à ordures (tant classique que tri sélectif) en s'adressant directement à une société proposant ces services.

#### • **Contrats d'entretien :**

- Le preneur s'engage à souscrire des contrats d'entretien pour les systèmes de climatisation, de ventilation.

- Il devra en adresser copie au bailleur
- Il s'engage à les maintenir en vigueur pendant toute la durée du présent bail.
- Le preneur prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; Il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés.

#### **9.4. Travaux**

##### **9.4.1 A l'entrée dans les lieux**

- Les locaux étant livrés dans leur état actuel, le preneur devra soumettre au bailleur pour agrément son projet d'aménagement des travaux intérieurs et extérieurs ( devis des entreprises intervenantes, plans divers, notices et descriptifs techniques des appareils, photomontages de l'enseigne et effectuer à ses frais exclusifs, tous les travaux d'aménagement qu'il estimera nécessaires (devanture, fermeture des locaux, revêtements murs et sols, installations diverses, appareils de climatisations et ses moteurs...) ;

##### **9.4.2. Pendant toute la durée du bail**

- Le preneur pourra effectuer dans les locaux loués et sur leur façade tous les travaux d'équipements et d'installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de ces locaux, ni nuire à leur solidité, et qu'ils respectent les réglementations applicables notamment en matière d'urbanisme.

Les travaux devront être exécutés sous la surveillance des services techniques du bailleur.

Tous les travaux relatifs à la mise aux normes et à la mise en conformité des locaux loués sont à la charge exclusive du preneur, à l'exception de ceux visés à l'article 606 du Code Civil.

- Avant le début de tous travaux de gros œuvre du bâtiment, comme tous aménagements extérieurs et intérieurs importants (tels que changement de distribution, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers), le preneur devra adresser au bailleur, sous la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception ou contre récépissé, un dossier comprenant :

- o un descriptif des travaux et équipements prévus,
- o un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée,
- o un dossier de sécurité, si les travaux le nécessitent.
- o

Outre l'autorisation écrite du bailleur d'effectuer les travaux, le preneur devra obtenir toute autorisation administrative, permis de construire ou autre, ou même le dépôt d'une simple déclaration de travaux, qui serait éventuellement nécessaire pour engager les travaux.

Pour la réalisation de ces travaux:

- o le preneur devra les faire exécuter en se conformant aux règles de l'art et aux réglementations en vigueur, et en respectant les documents approuvés par le bailleur ;
- o le preneur devra faire appel à des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates ;
- o Il ne devra pas encombrer en cours de travaux les parties communes de gravats ou détritiques ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction ni pour les sorties, ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du bailleur;
- o les travaux devront être exécutés, si le bailleur l'exige, sous le contrôle du maître d'œuvre du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur;
- o le preneur devra supporter tous les frais entraînés par ces travaux et toutes les conséquences en résultant et notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité et de la réglementation du travail ;
- o il devra également s'acquitter de toute taxe qui pourrait être rendue exigible ;
- o le preneur devra fournir après exécution des travaux, les plans de recollement des ouvrages exécutés.

- Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

- S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance et/ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires, (Il devra notamment souffrir des travaux qui pourraient être décidés). A cet égard, le bailleur affirme qu'à ce jour il n'en existe pas.

- Si un règlement de copropriété ou de jouissance venait à être créé, le bailleur s'engage à ce que les clauses concernant les locaux loués ne viennent pas aggraver les obligations du preneur.

- Le preneur devra souffrir pendant tout le temps qu'ils pourraient durer, et quelque inconvénient qu'ils puissent lui causer, toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette dernière excéderait vingt-et-un jours. Le promettant s'engage toutefois à exécuter cette clause de bonne foi.

- De même, le preneur supportera, sans dédommagement de la part du bailleur, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

#### **9.4.3. En fin de bail : Clause acquisitive**

- Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le bénéficiaire, à l'occasion du présent bail, deviendront de plein droit, sans aucune formalité, la propriété du bailleur en fin de jouissance du preneur, sans indemnité ni compensation.

#### **9.4.4. Prescriptions particulières**

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

- Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, le cas échéant en cours de bail, le preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau reconnu comme étant susceptible de présenter, à la date des travaux, un danger pour la sécurité des occupants des locaux loués.

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

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

#### **9.5. Enseignes**

- Le preneur ne pourra apposer aucune enseigne lumineuse ou non à l'extérieur de l'immeuble, si ce n'est après avoir obtenu l'autorisation écrite et préalable du bailleur; le preneur devra, dans ce cas, obtenir les autorisations administratives nécessaires, relatives à la publicité, les enseignes et pré-enseignes et acquitter les taxes de voiries y afférentes.

- Le preneur est autorisé à poser, en façade de l'immeuble, ainsi qu'aux accès de l'immeuble en bordure de rue, aux emplacements prévus à cet effet, des plaques et enseignes dont le type et les dimensions auront été préalablement agréés par le bailleur.

- Toutes autres enseignes ou signes distinctifs à l'intérieur de l'Immeuble sont prohibés sauf autorisation expresse du bailleur, laquelle, à défaut de durée spécifiée, restera précaire et révoquable à tout moment.

- Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

- Lors de la restitution des locaux, toutes enseignes ou signes distinctifs devront être déposés au frais exclusif du preneur.

#### **9.6. Conditions de jouissance**

▪ Le preneur s'engage à :

- veiller à ce que la tranquillité et la qualité des locaux loués ainsi que de son voisinage ne soit troublée en aucune manière du fait de son commerce, de ses matériels ou équipements, de son personnel, de ses fournisseurs ou de sa clientèle ; notamment, le preneur devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs en provenance des locaux, ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles et devra déclarer en mairie, en même temps qu'au bailleur, la présence d'insectes xylophages dans l'immeuble dès qu'il en a connaissance;

- s'abstenir également de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou susceptibles de boucher toutes canalisations ;

- supporter sans recours contre le bailleur le passage dans les lieux loués de toutes les canalisations nécessaires aux besoins de l'immeuble ; prendre en temps de gelée toutes les dispositions nécessaires pour garantir les canalisations d'eau et les conduites d'évacuation des eaux usées et pluviales ;

- ne pas utiliser même temporairement, des parties de l'Immeuble non comprise dans la présente location ;

- ne pas utiliser d'appareil à combustion lente ;

- faire son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité ;

- faire son affaire personnelle de tous troubles de jouissance causés par les occupants des immeubles voisins ou les tiers ; il se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le bailleur puisse être tenu pour responsable.

#### **9.7. Assurances - Responsabilité**

##### **Engagements respectifs du preneur et du bailleur**

▪ **Pour le preneur**

- Le preneur est tenu de contracter, à compter de l'entrée en jouissance des locaux loués, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant ses aménagements et équipements, mobiliers, matériels et marchandises contre les risques d'incendie, d'explosion, bris de glace, dégât des eaux, dommages électriques, tempêtes, grêle, ouragans, cyclone et tornade, neige, fumées, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme, attentats et vandalisme, chutes d'aéronefs et objets aériens, frais de remplacement et de déplacement desdits objets, choc de véhicule, privation de jouissance et perte d'exploitation, et ce, pendant toute la durée du bail.

Le preneur devra également souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages corporels, matériels et/ou immatériel pouvant être causés aux tiers, y compris le promettant, du fait de l'occupation des locaux loués, des aménagements et

Um

installations mis à sa disposition, des travaux qu'il aura exécutés, du fait de ses préposés et, directement ou indirectement, du fait de son activité.

Le preneur s'engage à garantir le promettant contre toute action ou réclamation qui serait dirigée contre lui à ce titre.

Il est expressément accepté des parties que les montants assurés au titre des différentes garanties souscrites ne sauraient constituer une limite vis-à-vis des tiers ou vis-à-vis de la Société ICF La Sablière

Le preneur restera son propre assureur au-delà des limites souscrites auprès de son ou ses assureur(s) tant vis-à-vis des tiers que d'ICF La Sablière.

- La ou les premières attestations d'assurance du bénéficiaire seront annexée(s) au présent bail. A chacun de leur renouvellement, le preneur devra produire son attestation au bailleur.

- Le preneur renonce à tout recours contre le bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises du fait de la privation ou trouble de jouissance des locaux loués et ce, même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds.

Le preneur s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

- En cas de communication d'incendie aux constructions, mobiliers ou objets quelconques existant dans les locaux loués, le preneur renonce à tout recours contre le bailleur et ses assureurs et leur consent, dès à présent, toute délégation des sommes assurées pour son matériel et son mobilier jusqu'à concurrence des sommes dues au bailleur et à ses assureurs.

#### • Pour le bailleur

- Le bailleur certifie qu'il a, pour sa part, souscrit auprès d'une compagnie d'assurance, une ou plusieurs polices garantissant les dommages subis par ses biens immobiliers et/ou mobiliers ainsi que sa responsabilité civile résultant de son activité, de ses biens immobiliers et/ou mobiliers, de son personnel.

- En contrepartie de la renonciation à recours du preneur, le bailleur renonce, en cas de sinistres couverts par les garanties précitées, à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le preneur et ses assureurs et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

- Le bailleur décline toute responsabilité pour troubles de jouissance ou dommages causés au preneur du fait des tiers à l'intérieur et/ou aux abords du local, notamment en cas de vol ou cambriolage, ce qui est expressément accepté par le preneur.

#### **9.7.2 Primes d'assurance**

- Le preneur devra maintenir et renouveler ces assurances, en acquitter régulièrement les primes et en justifier au bailleur lors de la signature des présentes puis à chaque date anniversaire du bail.

Il devra informer le promettant de toute modification ou suppression des garanties souscrites ainsi qu'en cas de résiliation de ses polices d'assurances.

- Si l'activité exercée par le preneur entraînerait pour le bailleur des surprimes d'assurance, le preneur s'engage à lui rembourser, sur justificatifs, le montant des primes supplémentaires éventuelles.

#### **9.7.3 Sinistres**

- Le preneur devra déclarer à sa compagnie d'assurance et concomitamment informer le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, sous un délai de quatre (4) jours ouvrés, tout sinistre se produisant sur les emplacements mis à sa disposition dont il aura connaissance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine de supporter



installations mis à sa disposition, des travaux qu'il aura exécutés, du fait de ses préposés et, directement ou indirectement, du fait de son activité.

Le preneur s'engage à garantir le promettant contre toute action ou réclamation qui serait dirigée contre lui à ce titre.

Il est expressément accepté des parties que les montants assurés au titre des différentes garanties souscrites ne sauraient constituer une limite vis-à-vis des tiers ou vis-à-vis de la Société ICF La Sablière

Le preneur restera son propre assureur au-delà des limites souscrites auprès de son ou ses assureur(s) tant vis-à-vis des tiers que d'ICF La Sablière.

- La ou les premières attestations d'assurance du bénéficiaire seront annexée(s) au présent bail. A chacun de leur renouvellement, le preneur devra produire son attestation au bailleur.

- Le preneur renonce à tout recours contre le bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises du fait de la privation ou trouble de jouissance des locaux loués et ce, même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds.

Le preneur s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

- En cas de communication d'incendie aux constructions, mobiliers ou objets quelconques existant dans les locaux loués, le preneur renonce à tout recours contre le bailleur et ses assureurs et leur consent, dès à présent, toute délégation des sommes assurées pour son matériel et son mobilier jusqu'à concurrence des sommes dues au bailleur et à ses assureurs.

#### • Pour le bailleur

- Le bailleur certifie qu'il a, pour sa part, souscrit auprès d'une compagnie d'assurance, une ou plusieurs polices garantissant les dommages subis par ses biens immobiliers et/ou mobiliers ainsi que sa responsabilité civile résultant de son activité, de ses biens immobiliers et/ou mobiliers, de son personnel.

- En contrepartie de la renonciation à recours du preneur, le bailleur renonce, en cas de sinistres couverts par les garanties précitées, à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le preneur et ses assureurs et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

- Le bailleur décline toute responsabilité pour troubles de jouissance ou dommages causés au preneur du fait des tiers à l'intérieur et/ou aux abords du local, notamment en cas de vol ou cambriolage, ce qui est expressément accepté par le preneur.

#### **9.7.2 Primes d'assurance**

- Le preneur devra maintenir et renouveler ces assurances, en acquitter régulièrement les primes et en justifier au bailleur lors de la signature des présentes puis à chaque date anniversaire du bail.

Il devra informer le promettant de toute modification ou suppression des garanties souscrites ainsi qu'en cas de résiliation de ses polices d'assurances.

- Si l'activité exercée par le preneur entraînait pour le bailleur des surprimes d'assurance, le preneur s'engage à lui rembourser, sur justificatifs, le montant des primes supplémentaires éventuelles.

#### **9.7.3 Sinistres**

- Le preneur devra déclarer à sa compagnie d'assurance et concomitamment informer le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, sous un délai de quatre (4) jours ouvrés, tout sinistre se produisant sur les emplacements mis à sa disposition dont il aura connaissance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine de supporter

toutes les conséquences dommageables d'un défaut ou retard de déclaration de sinistre par rapport aux délais contractuels impartis.

- Si, à la suite d'un sinistre quelconque, les locaux loués venaient à être détruits en totalité, le bail, objet de la présente promesse serait résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

En cas de sinistre partiel, en application de l'article 1722 du Code Civil, le preneur pourra demander, selon les circonstances, une diminution de loyer ou la résiliation du bail. Dans l'un ou l'autre cas, il n'y aura lieu à aucun dédommagement.

#### **9.7.4 Clauses Particulières**

- Le preneur s'engage à aviser le bailleur de toute aggravation du risque qui pourrait entraîner une modification des taux de prime de l'assurance des locaux loués.

Faute de se conformer à cette disposition, le preneur s'engage à en supporter toutes les conséquences.

- Le preneur s'engage également à se conformer à toute décision prise par le bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leur recommandation ; le preneur devra procéder à l'installation de tous moyens de lutte contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur, et à les maintenir en bon état.

#### **9.8 Environnement**

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble est, au jour de la prise d'effet du présent bail, en conformité avec toutes réglementations en vigueur en France, relatives à la protection de l'environnement et notamment avec les dispositions applicables en matière de protection des risques liés à l'inhalation d'Amiante et des Risques Naturels Miniers et Technologiques.

Le preneur déclare prendre acte de cette déclaration.

En conséquence, à compter de la prise d'effet du bail, le preneur fera son affaire personnelle des contrôles périodiques nécessaires pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels pour que les locaux loués soient toujours en conformité avec toute réglementation en vigueur, le tout de telle sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, notamment des contrôles de l'eau, des eaux usées, de la légionellose, sans que cette liste soit limitative. Le bailleur permettra au preneur d'accéder aux installations nécessaires audit contrôle sur demande.

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

Tous les contrôles et vérifications auxquels les locaux, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent ou pourront être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la santé et à la sécurité des personnes et des biens, seront intégralement à la charge du preneur.

De la même manière, tous les travaux relatifs aux locaux, aménagements installations et équipements qu'ils contiennent, rendus nécessaires par la réglementation existante ou à venir, relatives à la santé et à la sécurité des personnes et des biens, seront exécutés par le preneur à ses frais.

#### **▪ Amiante :**

Le bailleur et le preneur déclarent bien connaître les dispositions applicables en matière de protection des risques liés à l'inhalation d'Amiante, résultant du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié par les décrets n° 2001-840 du 13 septembre 2001 et n° 2003-462 du

KC/KC

21 mai 2003 codifiés aux articles R.1334 - 14 à 29 et R.1336-2 et suivants du Code de la Santé publique ainsi que de tous les textes subséquents.

Le preneur déclare avoir eu connaissance, dès avant la signature du présent bail, de la fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante - DTA - dont une copie est annexée aux présentes.

Le preneur déclare avoir pris connaissance des éléments et prescriptions contenus dans cet état, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et s'engage à les respecter et à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans les lieux loués, le tout de manière à ce que le bailleur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

• **Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques :**

Le preneur reconnaît également avoir été mis en possession dès avant la signature du présent bail de l'Etat des Risques Naturels et Technologiques et ses annexes éventuelles, édicté par les articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'Environnement, dont une copie hors annexes est jointe aux présentes.

« Le preneur est informé que les locaux loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels et technologiques. Un état desdits risques établi en application des articles L 125-5 et R 125-6 du code de l'environnement, actuellement en vigueur, est annexé aux présentes. »

**Article 10 : OCCUPATION DES LIEUX LOUES**

**10.1 Sous-Location**

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

**10.2. Location-gérance**

Le preneur ne pourra donner en location-gérance les locaux loués.

**10.3. Domiciliation**

Toute domiciliation de société des locaux loués est interdite sauf autorisation préalable et écrite du bailleur qui pourra librement la refuser, sous peine de résiliation immédiate du présent bail à la simple constatation de l'infraction.

**Article 11 : CESSION**

Toute cession devra, en outre, sous peine de nullité, s'effectuer selon les modalités et conditions suivantes :

- être constatée par acte authentique ou sous seing privé ;
- le bailleur sera appelé à concourir par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire, délivrée au moins quinze jours avant la date prévue pour la signature de la cession ;
- il sera remis au bailleur, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions pour lui servir de titre exécutoire.

« Le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le preneur, devenu cédant, au paiement des loyers, taxes, charges ou toute autre somme, et, d'une manière générale, à l'exécution des conditions du présent bail, de manière que le bailleur puisse agir directement contre lui si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le preneur, étant précisé que l'obligation du cessionnaire n'est nullement limitée à la date d'effet du présent bail de telle manière que par exemple, que si au jour de la cession, le preneur était débiteur d'arriéré de loyers, taxes, charges ou toute autre somme, le cessionnaire devrait garantir solidaire de ces paiements. »

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 au terme de l'acte de cession.

#### 1°) cession du droit au bail

Le preneur ne pourra céder le droit au présent bail sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur dûment appelé, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de cette clause, voire de résiliation du présent bail si bon semble au promettant.

En cas de cession du bail, le bailleur disposera toutefois préalablement à la réalisation de cette cession, d'un droit de préférence à l'acquisition du fonds.

A cette fin, le preneur devra, par un acte d'huissier, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, faire connaître au bailleur son intention de céder en indiquant les conditions dans lesquelles la cession projetée devra avoir lieu ainsi que l'identité du cessionnaire.

Cette formalité vaudra mise en demeure du bailleur de faire connaître son intention, dans un délai de 1 mois à compter de la présentation de la lettre et sous peine de déchéance, d'acquiescer le fonds. Au-delà de ce délai, le bailleur sera réputé avoir renoncé à son droit de préférence, le preneur pourra alors céder son fonds de commerce à l'acquéreur de son choix, à condition que cette cession intervienne dans les mêmes conditions que celles notifiées au bailleur.

#### 2°) cession du fonds de commerce

Le preneur, devenu Cédant, restera garant et répondant solidaire du Cessionnaire et tous Cessionnaires successifs, pour le paiement des loyers, taxes, charges ou toute autre somme, et, d'une manière générale, à l'exécution des conditions du présent bail postérieurement à la date de cession ;

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives pendant la durée du bail et d'un renouvellement.

Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs pendant 3 ans à compter de la date de la cession du bail, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédé leur droit au bail.

#### **Article 12 : DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES**

- Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion, quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les Locaux viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité pour le preneur.

- Par dérogation à l'article 1722 du code civil, si les locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le bail, objet de la présente promesse, pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties.

- En l'absence de résiliation, le preneur ne sera tenu du versement des loyers et charges qu'à proportion de la surface louée qui ne serait pas détruite.

#### **Article 13 : VISITE DES LOCAUX**

- Le bailleur se réserve pour lui ou toute personne le représentant ou dûment autorisée, le droit d'entrer dans les locaux, pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits et/ou de faire effectuer les réparations nécessaires à l'Immeuble, étant toutefois entendu que, sauf urgence caractérisée et justifiée, il sera donné au preneur un préavis de Cinq (5) jours calendaires.

Dès qu'un congé aura été signifié et pendant les six derniers mois de jouissance des Locaux et de plus en cas de mise en vente de l'Immeuble ou des locaux, le preneur devra laisser visiter les locaux par les candidats locataires accompagnés du bailleur ou de son mandataire accrédité, tous les jours ouvrés de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures, étant toutefois entendu qu'il lui sera donné un préavis de vingt quatre heures.

- Dans les six mois précédant l'expiration du bail, ou dans le cas de mise en vente de l'Immeuble ou des locaux, le bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

- L'accès des Locaux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, et de chauffage.

#### **Article 14: RESTITUTION DES LOCAUX**

- Un mois avant de déménager, le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, procéder au paiement de tous les termes de loyer et de charges et justifier du paiement des contributions à sa charge et dont l'administration fiscale serait en droit de réclamer le paiement au bailleur, au titre des années non prescrites, et communiquer au promettant sa future adresse.

- Le preneur devra rendre les Locaux en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, et les restituer libres de tout mobilier.

- A cet effet, un état des lieux contradictoire, éventuellement précédé d'une visite conseil (à la demande du preneur, laquelle serait réalisée contradictoirement avec un préposé du bailleur un mois avant la restitution des clés), est effectué en présence, d'une part, d'un préposé du bailleur et d'autre part, du preneur ou de son représentant dûment mandaté. L'état des lieux est signé par les parties. Un exemplaire est remis à chaque partie.

À défaut d'état des lieux amiable, celui-ci est établi, à frais partagés, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente.

La liste des réparations éventuellement imputables au preneur résulte de la comparaison entre l'état des lieux à l'entrée éventuellement rectifié à la suite de travaux et l'état des lieux à la sortie.

- Si l'état des lieux est précédé d'une visite conseil, un mois au plus tard avant le départ effectif du preneur, elle comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

Le preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date d'expiration du bail, sous le contrôle du bailleur.

Dans l'hypothèse où le preneur ne réaliserait pas les réparations dans les délais ci-dessus, le bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations judiciairement. Compétence est en tant que de besoin attribuée au Juge des Référé pour désigner tout Expert à cet effet.

- Les parties pourront convenir que les travaux de remise en état pourront être réalisés par le bailleur, aux frais du preneur, à la condition qu'un accord soit intervenu sur le descriptif, le devis et le délai de réalisation des travaux nécessaires.

- Dans ces deux hypothèses, le preneur serait redevable envers le bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux, nécessaire à la réalisation des réparations incombant au preneur, au-delà de l'expiration du bail.

- Le règlement des sommes dues par le preneur aura lieu à première demande du bailleur.

#### **Article 15 : MODIFICATIONS - TOLERANCE**

Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit ou une autorisation du bailleur quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le bailleur restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral.



## **Article 16 : CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS**

- Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires ou autres charges, à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, notamment celle relative aux autorisations administratives nécessaires à la mise en place de l'activité et un mois après un simple commandement de payer ou sommation d'exécuter contenant mention de la présente clause, resté sans effet, le présent bail sera résilié purement et simplement et ce, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieur à l'expiration des délais ci-dessus, si bon semble au bailleur.

- En cas de résiliation, si le preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 200 € par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 10 %.

Enfin, son expulsion ainsi que celle de tous occupants de son chef, aurait lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

- En cas d'inobservation par le preneur des obligations à sa charge, le bailleur aura la faculté distincte, trente jours après une simple notification délivrée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception et restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et pertes du preneur.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

- Il est expressément convenu entre les parties de l'imputation des paiements effectués par le preneur, selon les priorités suivantes :

1. Paiement des loyers et charges courants ainsi que leurs accessoires,
2. Paiement des loyers et charges ayant fait l'objet d'un commandement de payer visant la clause résolutoire, après apurement des loyers, charges et accessoires courants.

## **Article 17 : CLAUSE PENALE**

En cas de non-paiement du loyer et des charges dus par le preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le bailleur percevra de plein droit un intérêt de retard de 10 % sur les sommes dues.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le bailleur se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

## **Article 18 : ETAT ET CAPACITE**

Les parties confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus. Elles déclarent en outre qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure de procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

## **Article 19 : FRAIS - ENREGISTREMENT**

Les droits, et frais d'enregistrement éventuels des présentes, et de leur suite seront supportés intégralement par le preneur qui s'y oblige.

## **Article 20 : NON VALIDITE PARTIELLE**

Si une ou plusieurs stipulations du bail commercial sont tenues pour non valides par une loi ou un règlement ou déclarées telles par une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres stipulations du bail conserveront toute leur force et leur portée.

## **Article 21 : CESSIBILITE**

Le preneur reconnaît expressément que le bailleur dispose de la faculté de transférer le présent contrat à tout acquéreur des locaux loués pourvu que ce transfert n'entraîne aucune altération des dispositions du présent bail et à la condition que ce transfert lui soit notifié.

## **Article 22 : DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR**

En cas de vente des locaux par le bailleur au cours du bail, le preneur disposera d'un droit de préférence pour acquérir les locaux, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

Le bailleur devra informer le preneur de la vente des locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. A peine de nullité, cette notification reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce et indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette notification vaudra offre de vente au profit du preneur.

Le preneur disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le preneur disposera d'un délai de deux mois, à compter de l'envoi de son acceptation au bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le preneur aura indiqué dans sa réponse au bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le preneur disposera d'un délai de quatre mois à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le bailleur devra notifier au preneur les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du preneur.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le preneur devra indiquer dans sa réponse au bailleur s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le preneur disposera d'un délai de deux mois, à compter de l'envoi de son acceptation au bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le preneur aura indiqué dans sa réponse au promettant, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le preneur disposera d'un délai de quatre mois pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.



