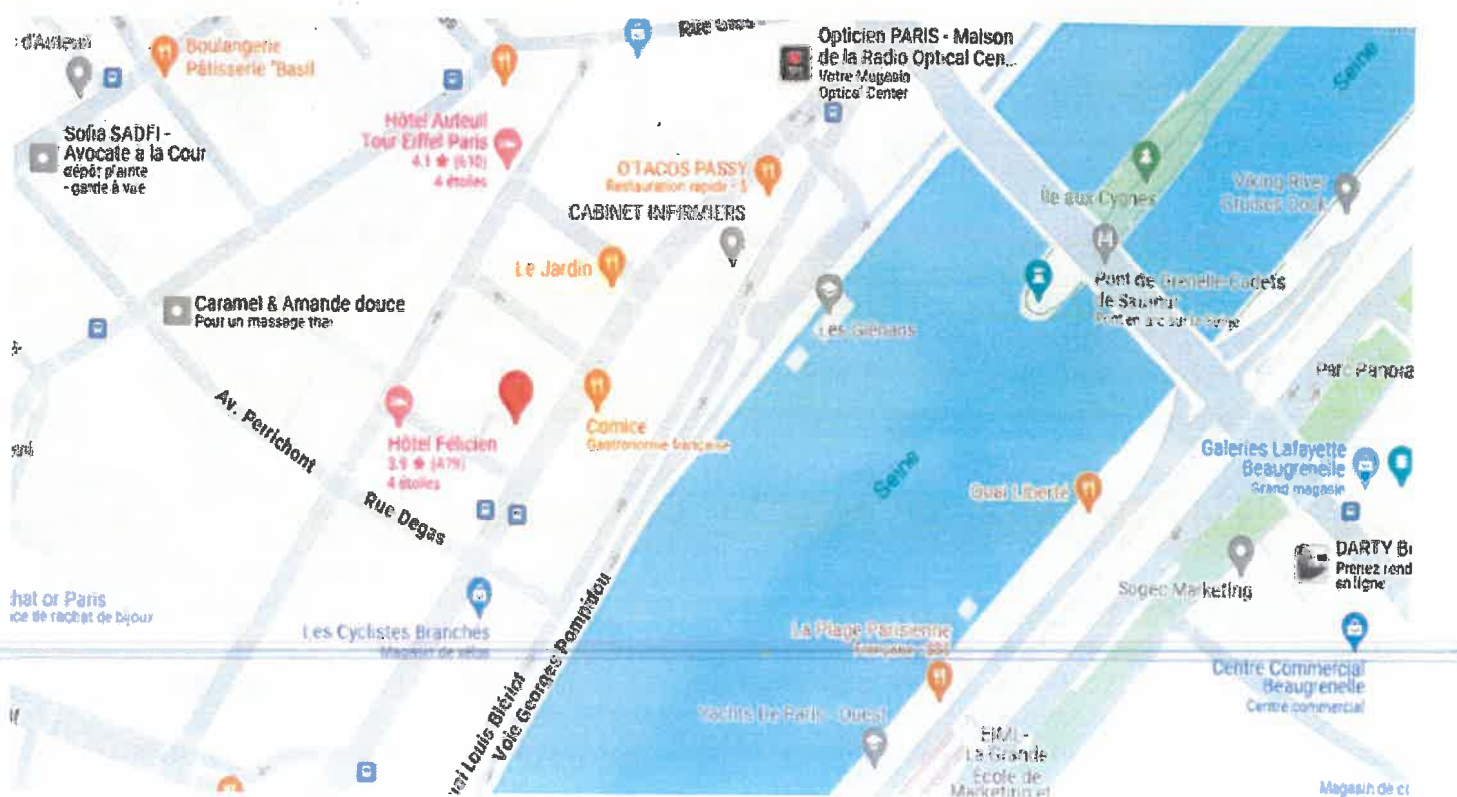


CAHIER DES CHARGES
CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 31/01/2024, le Tribunal de Commerce de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la **SARL LAK - 38 avenue de Versailles - 75016 PARIS**, ce même jugement ayant 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 LAK
Sis 38 avenue de Versailles - 75016 PARIS



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

Activité exercée : Restauration.

I. Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :

1. Éléments incorporels :

- La clientèle et l'achalandage ;
 - Droit au bail des locaux situés sis 38 avenue de Versailles - 75016 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :
 - **Description du lieu d'exploitation :** Un local commercial en rez-de-chaussée et un sous-sol à usage de réserve.
 - **Destination exclusive :** Restauration. L'activité de vente à emporter et de salon de thé n'est tolérée que dans la mesure où elle reste accessoire et n'entraîne aucune nuisance ni stationnement de scooters devant le restaurant. Les lieux ne pourront en aucun cas être utilisés comme bar ni comme laboratoire de cuisine (préparation de plats sans consommation sur place).
 - **Durée :** 9 années entières et consécutives du 03/07/2020 au 02/07/2029.
 - **Régime fiscal :** Soumis à la T.V.A
 - **Loyer annuel :** 70 000 € HT HC payable trimestriellement d'avance (75 188.76 € sous toutes réserves au vu du dernier avis d'échéance).
 - **Révision :** Loyer indexé.
 - **Charges :** Provision de 900 € par trimestre.
- Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 94 546.56 € sous toutes réserves.**
- **Dépôt de garantie :** 17 500 € correspondant à 6 mois de loyer HT.
- Rappel : Ce dépôt de garantie devra être reconstitué par l'acquéreur du fonds de commerce***

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

CLAUSES PARTICULIÈRES :

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

Droit de préemption du bailleur : Le bailleur aura la faculté, dans le mois de la réception de la notification du projet d'acte de cession, d'user de son droit de préemption.

Caution personnelle : cf article A.22, étant précisé qu'une caution personnelle n'avait été demandée au preneur cf article B.8

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 1 salarié 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 eux-ci.

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

Article L.1233-45 :

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

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

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

⚠ Avertissements :

Objet et usage du présent document

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

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

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

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

Information des candidats repreneurs

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

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

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

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

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

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

INFORMATIONS IMPORTANTES

Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.

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

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

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

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

I) Contenu de l'offre

1. Précisions sur le candidat à la reprise

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

● **Personne physique**

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

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

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

● **Personne morale**

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

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

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

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

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

- **Les actifs repris**

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

- **Les revendications**

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

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

- **Une offre ferme et définitive**

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

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

Le prix

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

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

Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur » :

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

Garantie de paiement requise :

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

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

Remboursement du dépôt de garantie stipulé au contrat de bail

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

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

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

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

II) Procédure et calendrier des opérations

1) Visite des locaux

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

2) Délai et remise des offres

Toute proposition d'acquisition devra être, soit :

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

L'offre devra être réceptionnée en l'Etude de Maître DUPARC Huissier de justice sis au Tribunal de Commerce de Paris, 1 Quai de la Corse 75004 Paris, **avant le 02/04/2024 à 12 heures.**

Toute offre déposée ou réceptionnée après ce délai sera irrecevable.

3) Audience d'ouverture des plis cachetés

L'ouverture des plis qui auront été déposés aura lieu **le 03/04/2024 à 14h30** au Tribunal de Commerce de Paris, 1 quai de Corse 75004 PARIS (se renseigner auprès des appariteurs du bureau de la présidence au 1^{er} étage pour connaître la salle de l'audience), en présence du juge-commissaire et de l'huissier désigné qui en dressera un procès verbal.

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

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

Le juge-commissaire n'est pas tenu d'accepter les offres présentées et pourra faire arrêter de nouvelles modalités de cession.

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

Dans le cas d'une deuxième réouverture de pli, les offres ne pourront être inférieures à celles déposées lors de la première audience.

4) 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 ;**

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.

5) 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 11/03/2024
Florence DAUDÉ

Annexes :

- (1) Bail commercial
- (2) Dernier avis d'échéance



DÉCLARATION D'INDÉPENDANCE ET DE SINCÉRITÉ DU PRIX

Je soussigné

Agissant en qualité de

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

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

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

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

Déclare que le montant des honoraires de toute nature relatifs à cette offre d'acquisition des actifs de SARL LAK, 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
Soumis au statut des baux commerciaux (Articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R.145-20 à R.145-33 et D.145-12 à D.145-19 du Code de Commerce) et les dispositions résiduelles non codifiées du Décret n°53-960 du 30 septembre 1953 pour partie modifiée par les dispositions de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et de son décret d'application n°2014-1317 du 3 novembre 2014.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

au capital de 1.000 euros ayant son siège social au 1 :
Paris, immatriculé au registre des sociétés de Paris sous le numéro
représentée par Monsieur A. qualité de gérant

Ci- après dénommée le « Bailleur »

De première part

ET :

LAK, SARL au capital de 2.000 euros ayant son siège social au 2, rue Willy Brandt, 92110 Clichy, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 883 560 112, représentée par Monsieur sa qualité de gérant

Ci-après dénommée le « Preneur » et/ou le « Locataire »

De seconde part

Ci-après désignée individuellement une « Partie » ou collectivement les « Parties »

CECI AYANT ETE RAPPELE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, conformément aux articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R.145-20 à R.145-37 du Code de commerce et aux dispositions résiduelles non codifiées du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 pour partie modifiée par les dispositions de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 « relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises » et de son décret d'application n°2014-1317 du 3 novembre 2014 « relatif au bail commercial » et aux conditions principales et particulières suivantes, les locaux ci-après désignés.

Le Présent bail et ses éventuels renouvellements (ci-après le « Bail ») seront ainsi soumis au statut des baux commerciaux régi par les articles en vigueur à la date de prise d'effet du Bail, les Parties acceptant, en tant que de besoin leur application volontaire et renonçant à se prévaloir, l'une envers l'autre, de ce qu'elles ne rempliraient pas une ou plusieurs des conditions posées par la loi ou la jurisprudence à l'application dudit statut.

Le Bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, notamment celles, le cas échéant, du règlement de copropriété et de ses modificatifs (Annexe 1) indépendamment de celles pouvant résulter de la loi et de l'usage, que le Preneur s'engage à respecter sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages intérêts.

Dans la commune intention des Parties, toutes les clauses prévues au Bail qui dérogent, expressément ou pas, ou qui seraient en contradiction avec le droit commun du louage prévu aux articles 1719 à 1762 du code civil, prennent toujours sur les articles du même code.

Il en est de même pour toutes les clauses qui dérogent, expressément ou pas, aux articles du code de commerce qui régissent le bail commercial.

Les conditions principales et particulières ainsi que les annexes font partie intégrante du Bail.

TITRE I- CONDITIONS PRINCIPALES

ARTICLE A.1 - DESIGNATION

Le Preneur, reconnaît avoir, préalablement aux présentes, amplement vu et visité les lieux (ci-après les « Locaux Loués ») et déclare bien les connaître pour en avoir vérifié les plans et descriptifs (Annexe 2), les avoir visités accompagné de son architecte et les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auquel il les destine.

Il s'interdit en conséquence d'élever quelque réclamation que ce soit quant à la description ou à la superficie des Locaux Loués.

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a ainsi pleinement satisfait à son obligation de délivrance conforme des Locaux Loués conformément à l'article 1719 alinéa 1 du Code civil.

Il est précisé que le loyer fixé ci-dessous est un loyer global pour l'ensemble des locaux ci-dessus désignés.

Par dérogation à l'article 1720 du code civil, le Preneur prend les lieux dans l'état où ils se trouvent et déclare faire son affaire personnelle, à ses seuls frais, de l'obtention de toutes autorisations administratives ou de sécurité qui pourraient se révéler nécessaires pour l'exercice des activités qu'il projette ; de même, il s'engage à faire son affaire personnelle de la conformité des lieux et des installations qui s'y trouvent, avec la réglementation actuelle et future applicable à son activité, notamment : les règles de construction, d'urbanisme commercial, de sécurité, d'élimination de produits dangereux, de polices administratives etc...

Il est précisé que dans la commune intention des Parties, les Locaux Loués forment un tout indivisible.

ARTICLE A.2 - ETAT DES LIEUX

Le Preneur prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouveront, lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur, aucune remise en état, ni réparation, ni aucuns travaux ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet.

Conformément aux dispositions d'ordre public de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux d'entrée a été dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties, préalablement à la prise d'effet du Bail.

Les frais éventuels d'établissement de l'état des lieux seront à la charge exclusive du Preneur.

ARTICLE A.3 - DUREE

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le Bailleur par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard six mois avant chaque échéance triennale.

Le Bailleur disposera de la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code de Commerce.

Le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement du Bail à son expiration à condition que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le Bailleur devra adresser au Preneur plus de six mois avant l'expiration du Bail, exclusivement par acte extrajudiciaire, un congé avec offre de renouvellement.

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

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

ARTICLE A.4 – LOYER

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel Hors Taxes et Hors Charges (ci-après « le Loyer ») défini à l'article B.3 des conditions particulières que le Preneur s'oblige à payer trimestriellement d'avance, par prélèvement bancaire, en quatre termes au domicile du Bailleur ou de son représentant, le premier jour de chaque trimestre civil.

Le Loyer sera augmenté de l'ensemble des charges, impôts et taxes inhérents au local commercial objet des présentes dans les conditions définies à l'article 6.

Le Bailleur ayant opté pour l'assujettissement à la TVA conformément à l'article 260-5 du Code Général des Impôts, le Preneur remboursera au Bailleur le montant de la taxe grevant le Loyer et les accessoires à l'occasion de chaque terme de Loyer.

Le Bailleur se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application au présent Bail de la TVA. Dans un tel cas, le Loyer donnera lieu au paiement de toutes autres taxes ou impôts nouveaux, complémentaires ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque facturation.

Si, pour une raison quelconque le mode de règlement désigné à l'article B.3 des conditions particulières était abandonné ou impossible temporairement ou définitivement, les règlements s'effectueraient au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit qu'il lui plaira de désigner.

Le Preneur est toujours tenu, même en cas de différend, de payer le Loyer convenu sans pouvoir procéder à quelque compensation ou rétention que ce soit.

A défaut de paiement d'un seul terme de Loyer, charges ou accessoires et plus généralement de toutes sommes exigibles du chef du Bail, aux échéances prévues ci-dessus, les sommes dues seront majorées automatiquement d'un intérêt de retard calculé sur le taux de base bancaire, majoré de quatre points (soit TBB + 4), le TBB étant retenu sur la base du mois précédant l'exigibilité de la créance sans que cette majoration puisse valoir délai de règlement.

Le paiement tardif, d'un avis d'échéance, constituera un motif grave et légitime de refus de renouvellement de Bail.

Il est convenu que lors des renouvellements du Bail, le montant du Loyer devra correspondre à la valeur locative sans toutefois pouvoir être inférieur au montant du dernier Loyer tel que résultant de la dernière révision ou de la dernière actualisation indiciaire dudit Loyer.

Sans faire obstacle à la stipulation précédente qui fixe un minimum concernant le montant du Loyer du Bail renouvelé, les Parties conviennent également que lors du renouvellement du Bail, le Loyer ne sera pas soumis à la règle du plafonnement définie par l'article L. 145-34 du code de commerce.

ARTICLE A.5 - INDEXATION

Le Loyer afférent aux Locaux Loués sera soumis à une indexation annuelle automatique. D'un commun accord, les Parties conviennent d'indexer le Loyer AUTOMATIQUEMENT et SANS NOTIFICATION NI SIGNIFICATION PREALABLE chaque année à la date d'anniversaire de la prise d'effet du Bail et ce en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Cette indexation interviendra pour la première fois au jour indiqué à l'article B.4 des conditions particulières et l'indice de base retenu sera le dernier indice paru à la date de prise d'effet du Bail.

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

L'indice de comparaison servant à la fixation du Loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera celui du trimestre identique publié chaque année suivante, l'indice de comparaison d'une année servant d'indice de référence l'année suivante.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître, ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou à défaut, l'indice le plus voisin déterminé, en cas d'incertitude, par un expert désigné d'un commun accord entre les Parties, ou à défaut par ordonnance du Président du Tribunal saisi sur requête de la Partie la plus diligente et qui, en cas de refus, départ ou impossibilité de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

Les honoraires et frais de l'Expert et de sa désignation seront supportés à parts égales par le Bailleur d'une part, et d'autre part, par le Preneur.

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

Le Bailleur déclare que les stipulations relatives à la révision conventionnelle du Loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du Loyer cessait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

ARTICLE A.6 - CHARGES

Le Preneur remboursera au Bailleur, en acquittant chaque terme de Loyer, la quote-part de toutes les charges de copropriété indiquées sur les décomptes adressés par le syndicat, le chauffage, les taxes de toute nature, les impôts fonciers (y compris la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères et la Taxe Foncière), et tous les frais de fiscalité liés au recouvrement de ces taxes et impôts, ainsi que la taxe sur les locaux commerciaux si les locaux y sont assujettis, les assurances de l'immeuble, et d'une manière générale, toutes les dépenses d'exploitation, de réparation, d'amélioration (notamment celles ayant pour but d'améliorer la performance énergétique de l'immeuble), et y compris celles, et par dérogation à l'article 1755 du code civil, qui seraient dues à la vétusté sauf si celles-ci relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil, ainsi que les dépenses d'entretien afférentes aux Locaux Loués et

aux équipements de toute nature tant des Locaux Loués que des parties réputées communes à l'immeuble et ce suivant les règles de répartition en vigueur, telles que précisées à l'Annexe 3 du Bail.

Le Bailleur communiquera au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Le Preneur remboursera au Bailleur les frais de gestion de l'immeuble, les frais de gestion (hors frais de gestion des loyers) et/ou les honoraires du syndic,

Les charges seront réglées au moyen d'une provision payée en même temps que le Loyer, l'apurement ayant lieu une fois l'an après l'arrêté des comptes de l'exercice et des comptes de la copropriété si les Locaux Loués sont situés dans un immeuble en copropriété.

Le Bailleur se réserve le droit de modifier le montant de ladite provision pour tenir compte de la fluctuation des charges.

Le Preneur acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone, etc.... selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous les impôts lui incombant sans que le Bailleur ne puisse être inquiété.

Le Preneur aura à sa charge tous les aménagements destinés à permettre l'exercice de son activité ainsi que toute la desserte interne de son lot à partir des réseaux prévus en attente à l'intérieur du local et l'installation de tous les compteurs individuels nécessaires (eau froide, E.D.F., etc) ou qui seraient ultérieurement prévus.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de ses installations de chantier, y compris de l'amenée des réseaux ainsi que leur raccordement sur les réseaux existants, en accord avec le Bailleur, les concessionnaires et le cas échéant, la copropriété.

Le Preneur accepte, sans indemnité, les servitudes de passage dans son lot des réseaux divers et nécessaires au fonctionnement normal des autres lots de l'ensemble immobilier. Réciproquement, il profitera des mêmes servitudes grevant d'autres lots du même ensemble et nécessaires à la desserte de son propre lot.

Le Preneur sera tenu d'acheminer et de déverser ses ordures ménagères dans les conteneurs prévus à cet effet.

ARTICLE A.7 - OCCUPATION - JOUISSANCE

Le Preneur occupera les Locaux Loués, par lui-même, paisiblement conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

ARTICLE A.8 - SOUS-LOCATION - CESSION - APPORT

Le Preneur ne pourra sous louer les Locaux Loués, en totalité ou en partie, même temporairement, à titre gratuit ou onéreux, à qui que ce soit sous peine de nullité de la sous location consentie au mépris de la présente clause et même de résiliation du Bail si bon semble au Bailleur.

Le Preneur ne pourra céder, ni apporter en société, ses droits au Bail qu'à l'acquéreur de la totalité de son fonds de commerce et après avoir obtenu l'autorisation expresse, préalable et par écrit du Bailleur, sous peine de nullité de la cession ou de l'apport consenti au mépris de la présente clause, et même de résiliation du Bail, si bon semble au Bailleur, et à charge de rester cautions solidaire de son cessionnaire et de tous autres successifs, tant pour le paiement des Loyers que pour l'entière exécution des charges et conditions du Bail.

Par dérogation expresse aux articles L.145-16-1 et L.145-16-2 du Code de commerce, les Parties déclinent que cette garantie du cédant pourra être invoquée par le Bailleur au-delà d'un délai de trois années suivant la date de l'acte de cession. Le Bailleur informera le cédant, par tout moyen, de tout défaut de paiement du cessionnaire dès qu'il en aura connaissance.

Un original dûment enregistré sera remis au Bailleur aux frais du Preneur pour lui servir de titre direct contre le cessionnaire, quinze jours au plus après la date d'enregistrement de l'acte.

En cas de changement de contrôle du Preneur, c'est-à-dire en cas de cession de plus de 50 % des actions (en capital ou en droit de vote) ou des parts sociales (en capital ou en droit de vote) du Preneur ou en cas de changement au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce de toute société contrôlant, directement ou indirectement le Preneur, ce dernier devra notifier deux mois avant par lettre recommandée avec accusé de réception au Bailleur l'intention par les associés ou actionnaires contrôlant directement ou indirectement le Preneur de céder les parts sociales ou actions du Preneur ou de toute société qui contrôle directement ou indirectement le Preneur, en lui indiquant le(s) cessionnaire(s) présent(s).

En cas de réalisation d'un changement de contrôle auquel le Bailleur n'aurait pas donné son consentement express, préalable et par écrit, le Bailleur pourra résilier de plein droit le Bail, étant précisé (i) que l'absence de décision expresse du Bailleur ne peut valoir consentement du Bailleur et (ii) qu'en cas de refus de donner ledit consentement ou d'absence de décision du Bailleur valant refus, le Bailleur ne sera pas tenu de justifier sa décision de refus ou son absence de décision du Bailleur valant refus. La réalisation prendra alors effet au terme de la période de préavis à compter de la date de réalisation dudit changement de contrôle.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il reste dû des Loyers et/ou charges impayés par le Preneur.

ARTICLE A.9 - ENTRETIEN - TRAVAUX - GARNISSEMENT - TRANSFORMATION - MISES AUX NORMES

Le Preneur aura la charge des réparations, grosses et petites autres que celles définies à l'article 606 du Code Civil et y compris celles, et par dérogation à l'article 1755 du code civil, qui seraient dues à la vétusté (sauf si celles-ci relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil), et devra rendre les Locaux Loués en bon état desdites réparations à l'expiration du Bail

Dans la commune intention des Parties, l'article 606 du code civil comporte une liste très restrictive et limitative de travaux qui sont considérés comme des grosses réparations que les Parties entendent faire supporter au seul Bailleur.

C'est pourquoi les Parties ont tenu à reproduire au Bail l'intégralité de cet article et à préciser qu'elles en font une interprétation stricte. Seules les réparations qui y sont expressément mentionnées seront donc à la charge du Bailleur.

Article 606 : « Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des chéques et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien »

Ces précisions apportées par les Parties sur l'interprétation stricte à donner à l'article 606, s'appliqueront, aussi bien pour les réparations concernant les parties privées, que pour celles affectant les parties communes.

Le Preneur devra, notamment, faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries.

Le Preneur sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

Le Preneur prendra toutes précautions contre le gel.

Le Preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur mais qui ne 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 Locaux Loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Le Preneur ne pourra faire aucun changement, démolition, percement de murs ou cloisons, etc. sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. Par dérogation à l'article 555 du code civil, tous embellissements et améliorations resteront, à l'expiration du Bail, la propriété du Bailleur, à moins que celui-ci ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif.

Le Preneur s'engage à se conformer à toutes prescriptions de l'autorité pour cause d'hygiène, de salubrité et autres causes et à exécuter à ses frais tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet dans les Locaux Loués (sauf si celles-ci relèvent des grosses réparations de l'article 606).

D'une manière générale, et sans attendre les prescriptions ou injonctions des autorités administratives, il s'engage à se tenir informé en permanence de l'évolution des législations, notamment en matière de sécurité, d'environnement, d'accès aux personnes à mobilité réduite..., et à exécuter à ses frais les travaux devenus nécessaires, afin que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété.

Le Preneur s'engage à respecter mais également à faire respecter les réglementations et normes relatives à la sécurité des personnes et des biens pendant toute la durée de son Bail. Dans le cas de travaux ou d'opérations, et quelque soit le donneur d'ordre, il assure la coordination générale des mesures de prévention. En outre, il établit les plans de prévention pour son compte et pour le compte du Bailleur et s'engage à informer sans délai ce dernier de tout événement pouvant présenter un risque.

Le Preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Preneur s'engage par ailleurs à spontanément informer le Bailleur, au moins une fois par an, de la présence sur l'immeuble loué d'une installation classée et/ou que son activité relève de cette législation.

ARTICLE A.10 - RESTITUTION DES LIEUX

Le Preneur devra rendre les Locaux Loués en bon état de réparation ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en bon état.

A cet effet, il sera procédé au plus tard le jour de l'expiration du Bail ou en fin de jouissance, en la présence du Preneur dûment convoqué, à l'état des lieux à la suite duquel le Preneur devra remettre les clés au Bailleur.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi, à ses frais, par un huissier.

ARTICLE A.11 - REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

7
AT AK

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur communique, à la date de conclusion du présent Bail, puis dans les deux mois à compter de chaque période triennale (Annexe 4) :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Le Bailleur se réserve la possibilité de procéder à des travaux de toute nature dans les Locaux Loués. Lorsque les travaux nécessitent une intervention dans les Locaux Loués, le Preneur doit faire place nette, sans délai et à ses frais, des installations dont l'enlèvement est utile pour l'exécution des travaux. Lesdits travaux ne devront toutefois pas remettre en cause l'exploitation par le Preneur de son activité dans les Locaux Loués.

Le Preneur devra souffrir, quelque gêne qu'elles lui causent, 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, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours.

Il supportera de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de ses activités et sauf recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu.

Il devra aviser immédiatement le Bailleur de toute réparation rendue nécessaire par toute déprédation ou dégradation quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation directe ou indirecte résultant de son silence ou de son retard, notamment pour sa déclaration aux assureurs.

Il devra, à ses frais et sans délais, déplacer son mobilier et déposer 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, des fissures et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

Le Preneur devra également procéder à ses frais à la dépose de ses enseignes, stores, et retirer les éventuels étalages extérieurs au magasin en cas de ravalement de l'immeuble ou de tous autres travaux sur la façade

ARTICLE A.12 - ASSURANCE

A.12.1. Assurances contractées par le Bailleur

Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire et assurera en conséquence les biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont ceux-ci sont dotés, et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du Bail.

Le Preneur s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception de toute cause de risques aggravants pouvant résulter des modalités d'exploitation de son commerce, de même que de toute modification de ses activités. Les éventuelles surprimes d'assurance découlant des activités exercées dans les Locaux Loués seront pris en charge par le Preneur qui s'y oblige. Le Preneur supportera toute surprime d'assurance qui serait réclamée du fait de l'exercice de son activité, de la nature de ses marchandises ou de son occupation, tant au Bailleur qu'aux autres locataires de l'immeuble, le cas échéant au syndicat des copropriétaires des immeubles voisins qui en réclameraient le remboursement.

A.12.1. Assurances contractées par le Preneur

i. Assurances dommages

Le Preneur s'engage à faire assurer les Locaux Loués objets du Bail, et ce, pour toute la durée du Bail et de ses renouvellements successifs, ainsi que pour les éventuelles périodes de maintien dans les lieux contre les risques d'incendie, de foudre, d'explosion, de dégâts des eaux, de bris de glaces, vitres et vitrages, sans aucune exception, auprès d'une compagnie notoirement solvable ayant son siège social ou une succursale en France :

- son matériel,
- ses marchandises,
- tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux Locaux Loués,
- et tous les biens et objets mobiliers les garnissant.

Le Preneur s'engage à déclarer immédiatement à sa compagnie, et d'en informer conjointement le Bailleur, de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les Locaux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégat apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis à vis de lui du défaut de déclaration en temps utile, dudit sinistre.

ii. Assurance responsabilité civile

Le Preneur garantira également les risques de responsabilité civile contre le recours des tiers et des voisins pour tous dommages corporels, matériels ou immatériels qui pourraient leur être causés, soit du fait de son occupation, soit de celui de ses préposés ou de son activité.

iii. De renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

Le Preneur s'oblige à :

- a) Renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours, actions et instances contre le Bailleur pour tous dommages de toute nature subis aux marchandises, matériels, objets immobiliers, valeurs quelconques et pour tout autre préjudice indirect en découlant, tels que notamment la privation de jouissance, la perte d'exploitation, la valeur vénale du fonds de commerce.
- b) Renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours, actions et instances contre le Bailleur et ses assurances :
 - En cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués ou les parties communes de l'immeuble,
 - En cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, et plus généralement de toute source d'énergie ou fluide quelconque,
 - En cas de trouble apporté à la jouissance du Preneur par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du Bailleur, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur,
 - En cas de modification, d'interruption ou de suppression du système actuel de gardiennage ou de nettoyage indépendamment de la volonté du Bailleur ;
 - Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clefs par le Preneur au préposé de l'immeuble ;
 - En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux marchandises ou objets s'y trouvant par suite de fuites sur canalisation, d'infiltrations au travers des toitures ou vitrages, d'humidité provenant du sol, du sous-sol, ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glaces, le Preneur devant s'assurer contre ces risques ;
 - Pour tous les dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeutes, grèves, attentats, guerres, guerres civiles, ainsi que des troubles de jouissance en résultant ; de supporter,

dans les mêmes conditions, toute réquisition partielle ou totale de l'immeuble et ses conséquences ;
- Si les Locaux Loués aux termes des présentes comportent un local en sous-sol, le Bailleur, ne saurait, en aucun cas, être tenu responsable d'une insuffisance d'aération ou d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées.

Réciproquement, le Bailleur et ses assureurs renonceraient, pour les sinistres couverts par les polices d'assurance du Preneur, à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Preneur et ses assureurs.

Les primes d'assurance seront à la charge exclusive du Preneur.

Enfin d'informer le Bailleur et/ou la copropriété de la bonne exécution des stipulations de l'article 12 qui précèdent, le Preneur remet au jour la signature des présentes, une attestation de son assureur portant sur la nature et le montant des garanties et justifiant le paiement des primes et des cotisations (Annexe 8).

ARTICLE A.13 - PRESCRIPTIONS DIVERSES

Le Preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourra nuire, par son fait ou par le fait des gens à son service, à l'exercice des autres occupants de l'immeuble, à leur tranquillité et au bon ordre de l'immeuble :

- N'embarasser ou n'occuper, même temporairement, les parties de l'immeuble non comprises dans la présente location ;
- N'installer aucune enseigne, panneau publicitaire, store, antenne de télévision ou de radio sans l'accord préalable du Bailleur qui pourra imposer un modèle de son choix.

Le Preneur devra alors respecter la réglementation en vigueur et obtenir les autorisations nécessaires et notamment les autorisations de copropriété, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du Bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne, le panneau publicitaire, le store, l'antenne de télévision ou de radio, soient solidement maintenus. Il devra les entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que leurs poses ou leurs existences pourraient occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le Preneur devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

Le Preneur devra :

- Satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus
- Se conformer au règlement de copropriété et ses modificatifs, ainsi qu'aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet
- Donner accès, dans les Locaux Loués, au Bailleur, à son représentant, à son architecte ou à ses entrepreneurs et ouvriers aussi souvent qu'il sera nécessaire pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.
Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais prescrits, le Bailleur aura le droit de mettre aux normes, emplacements, dimensions de son choix, tout panneaux, enseignes, écriteaux destinés à publier la mise en vente ou en location des Locaux Loués et le Preneur sera tenu de laisser visiter les Locaux Loués pendant les jours et heures ouvrables, sous peine de dommages-intérêts.

- Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.
- N'utiliser les ascenseurs que conformément aux instructions affichées par le constructeur. Le Bailleur décline toute responsabilité pour les accidents qui pourraient se produire du fait de la non-observation de ces instructions.
- Faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des Locaux Loués.
- Faire supprimer sans délai les machines ou moteurs qui seraient installés même avec autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des copropriétaires ou autres tiers.

Le Preneur déclare être parfaitement informé et avoir reçu du Bailleur tous les documents nécessaires et/ou obligatoires, mêmes s'ils ne sont pas mentionnés comme étant annexés, et notamment les diagnostics Amiante, de performance énergétique, l'état des risques naturels, minier et technologiques.

Le Bailleur rappelle également au Preneur que, concernant les installations classées, notamment les entrepôts, le Preneur est tenu, quand il cesse son activité (suite à une cession ou en fin de bail), de le déclarer en préfecture et d'assurer toute la remise en état du site : évacuation des déchets, dépollution des sols...

Le Preneur autorise d'ores et déjà le Bailleur à utiliser des photographies de l'intérieur et de l'extérieur des Locaux Loués et à renoncer ainsi à toute action, tant en contrepartie 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.

Le Preneur s'engage à communiquer annuellement au Bailleur le chiffre d'affaires réalisé par l'exploitation du local objet des présentes.

ARTICLE A.14 - TOLERANCES - MODIFICATIONS

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des Parties relativement au Bail, et annulent et remplacent toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

Les Parties déclarent à cet égard que le Bail a été librement négocié entre elles et constitue un contrat de gré à gré tel que défini par l'article 1110 du Code civil.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances soit de la passivité du Bailleur, celui-ci restant libre d'exiger, à tout moment et sans préavis, le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du Bail.

En cas de contradictions des présentes avec d'éventuels actes accessoires au Bail, les clauses et conditions du Bail prévaudront.

Le Preneur accepte d'assumer le risque de survenance de tout changement de circonstances imprévisible au sens des dispositions de l'article 1195 du Code civil et renonce en conséquence expressément et irrévocablement à invoquer cet article et ses dispositions pour poursuivre la révision ou la résolution du Bail.

A toutes fins, le Preneur accepte et reconnaît que le Bail ne saurait être suspendu, en tout ou partie, (notamment concernant le paiement des loyers, charges et taxes de toute nature) en raison de mesures

de restriction totale ou partielle d'ouverture des locaux et/ou de restriction de circulation des personnes, du type de celle prononcées par les autorités à l'occasion de la crise sanitaire liée au Covid-19.

ARTICLE A.15 MODIFICATION

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

ARTICLE A.16 – GARNISSEMENT ET EXPLOITATION

Le Preneur devra tenir les Locaux Loués constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en qualité et valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des Loyers et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et charges du Bail.

Le Preneur devra :

- Maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale ; en conséquence, garder/en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.
- Exploiter à usage commercial la totalité des surfaces de son magasin à l'exception des surfaces nécessaires pour le stockage.

Si le Bail est à usage de bureaux, le terme « exploiter » signifie que le Preneur devra toujours exercer dans les Locaux Loués une activité « intellectuelle ou administrative » conforme à l'objet social du Preneur ou conforme à l'activité déclarée aux présentes s'il exerce en nom propre.

ARTICLE A.17 – PREEMPTION AU PROFIT DU BAILLEUR

Avant toute cession de fonds de commerce, de droit au bail, d'apport ou de changement de contrôle du Preneur, c'est-à-dire en cas de cession de plus de 50 % des actions (en capital ou en droit de vote) ou des parts sociales (en capital ou en droit de vote) du Preneur ou en cas de changement au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce de toute société contrôlant, directement ou indirectement le Preneur, le Preneur devra notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, le projet d'acte de cession ou d'apport dans son intégralité en lui indiquant notamment, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes les conditions de la cession, de l'apport projetés ou de l'adjudication prononcée ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession ou apport qui ne pourra intervenir qu'au minimum un mois après réception de cette notification.

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de réception de cette notification, d'informer le Preneur dans les mêmes formes qu'il entend user du droit de préemption qui lui est reconnu et ce, à égalité de conditions, soit personnellement, soit pour toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession ou l'apport devra alors être régularisé dans un délai d'un mois à compter de la notification du Bailleur.

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

Les conditions de forme, ci-dessus énoncées, et notamment les stipulations relatives au droit de préemption s'appliqueront à toutes les cessions ou apports qu'elles qu'en soient la forme et les modalités, cession onéreuse ou gratuite, cession amiable ou par adjudication.

ARTICLE A.18 – DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

De convention expresse, les Parties entendent déroger aux dispositions de l'article L.145-46-1 du code de commerce qui confèrent au bénéficiaire du Bail un droit de préférence en cas de vente des Locaux Loués par le Bailleur.

En conséquence, en cas de vente des Locaux Loués, le Bailleur sera dispensé des notifications prévues par cet article.

ARTICLE A.19 – NANTISSEMENT

Au cas où le Bail viendrait à être l'objet d'inscriptions, de nantissemements ou de privilège, le Bailleur devra en être avisé par acte extrajudiciaire par le ou les bénéficiaires desdites inscriptions, au plus tard dans les 15 jours de l'inscription qui sera prise au Greffe du Tribunal de Commerce.

En application des dispositions de l'article 68 de la loi du 9 juillet 1991, en cas de menace sur le recouvrement de sa créance de loyers, le Bailleur pourra faire inscrire, à titre provisoire, un nantissement sur le fonds de commerce du Preneur.

D'ores et déjà, il est convenu que ce nantissement provisoire grèvera tous les éléments du fonds de commerce, sans exception ni réserve, et notamment ceux énumérés à l'article L.142-2 du Code de Commerce.

ARTICLE A.20 – LOCATION GERANCE

Le Preneur ne pourra effectuer aucune location gérance.

ARTICLE A.21 – DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant au titre du Bail, le Preneur verse au Bailleur, au jour de la signature du Bail, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, un dépôt de garantie.

Sous réserve, toutefois, en cas de versement du dépôt de garantie par chèque bancaire ou postal, de l'encasement de ce dernier.

Cette somme est ainsi remise au Bailleur qui pourra librement en disposer jusqu'à l'expiration du Bail, date à laquelle elle sera restituée au Preneur, sous réserve de la complète exécution par lui de ses obligations au titre du Bail et du règlement de toutes sommes qu'il pourrait devoir au Bailleur à sa sortie ou dont le Bailleur pourrait être responsable du fait du Preneur à un titre quelconque.

Le dépôt de garantie ne sera productif d'aucun intérêt : il est remis au Bailleur à titre de nantissement en application de l'article 2071 du code civil.

En cas de modification du montant du Loyer, celui du dépôt de garantie sera modifié de plein droit et sans formalité, de manière à toujours correspondre à un terme de Loyer HT ou plus si le Bail prévoit un dépôt de garantie plus élevé.

En cas de redressement ou de liquidation judiciaire du Preneur, il est bien entendu que le Bailleur pourra affecter immédiatement le dépôt de garantie en sa possession, en règlement total ou partiel, par compensation, de sa créance antérieure à l'ouverture de la procédure collective dont seul le solde sera déclaré.

A la suite de cette compensation, il appartiendra au Preneur qui s'y engage, ou à tous cessionnaires, de reconstituer sans délai le dépôt de garantie.

ARTICLE A.22- CAUTION PERSONNELLE

En plus du dépôt de garantie, le Preneur s'engage à remettre le jour de la signature du Bail, la caution personnelle et solidaire des associés de la société qui sera détentrice du bail. Cette caution ne pourra être cessible et/ou transférable sur tous les propriétaires successifs, elle devra également être évolutive en intégrant les indexations du loyer de manière à toujours correspondre à un terme de Loyer HT IC.

Au plus tard dans les deux mois suivants la restitution du local par le Preneur, le Bailleur lui remettra l'original afin de lui permettre d'en obtenir mainlevée auprès de l'établissement bancaire.

ARTICLE A.23- CLAUSE RESOLUTOIRE

23.1 Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de Loyer et accessoires à son échéance ou d'inexécution d'une seule des conditions du Bail et notamment à défaut de la remise de la caution personnelle et solidaire et un mois après un simple commandement demeure infructueux, le Bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour contraindre, si besoin était, le Preneur à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et marchandises, ce nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures.

Dans ce cas, les Loyers versés d'avance resteraient acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des Loyers courus ou à courir y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions.

23.2 En sus du remboursement au Bailleur des frais d'huisier, de justice, actes de procédure, droit proportionnel ainsi que tous frais extra-judiciaires qui seraient la suite ou la conséquence des poursuites engagées à l'encontre du Preneur et dans la mesure de sa condamnation aux dépens, le Preneur devra payer une indemnité fixée forfaitairement à vingt pour cent des sommes pour lesquelles la procédure serait engagée, ladite indemnité étant destinée à couvrir le Bailleur des dommages pouvant résulter du retard dans les paiements. Elle sera considérée comme supplément et accessoire au Loyer. Elle devra en conséquence être acquittée en même temps que les sommes dues au titre du Bail.

ARTICLE A.24 DIAGNOSTICS TECHNIQUES

A.24.1. Diagnostic Amiante Parties Privatives (DAPP) (Annexe 5)

Conformément aux dispositions des articles R.1334-16 et R.1334-29-4 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties privatives constituant les Locaux Loués et avoir constaté le DAPP.

Conformément aux dispositions de l'article R.1334-29-4 du Code de la santé publique, ce DAPP est tenu à la disposition du Preneur sur demande préalable formulée auprès du Bailleur ou de son mandataire.

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

A.24.2. Diagnostic Technique Amiante (DTA) (Annexe 6)

Conformément aux dispositions des articles R.1334-17 et R.1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare qu'il a été réalisé un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties communes de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux et qu'un DTA a été constitué.

La fiche récapitulative est communiquée au Preneur conformément aux dispositions de l'article R.1334-29-5, III du Code de la santé publique, ce que celui-ci reconnaît.

Conformément aux dispositions de l'article R.1334-29-5, II (1°) du Code de la santé publique, ce DTA est tenu à la disposition du Preneur sur demande préalable formulée auprès du Bailleur ou de son mandataire.

Ce DTA sera communiqué uniquement aux personnes visées au 2° de l'article R.1334-29-5, II du Code de la santé publique.

A.24.3. Diagnostic de performances énergétiques (DPE) (Annexe 7)

Conformément aux dispositions des articles L.134-1 et L.134-3-1 du code de la Construction et de l'Habitat, le Bailleur communique au Preneur, qui l'accepte, le Diagnostic de Performance Energétique

A.24.4. Etat des risques naturels, miniers et technologiques (Annexe 8)

Les Locaux Loués entrant dans le champ d'application des articles L.125-5 et R.125-23 du Code de l'Environnement, un état des risques naturels, miniers et technologiques est annexé au Bail.

En outre, le Bailleur déclare que les Locaux Loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (Art. L.128-2 du Code des assurances), ce depuis qu'il en est propriétaire.

Le Preneur prend acte de ces informations, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

ARTICLE A.25 RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT-SANTÉ

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'au cours du Bail, le Preneur s'engage à respecter toutes les normes et réglementations en vigueur, relatives à la protection de l'environnement et à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité et la santé des occupants des locaux ou de l'immeuble.

Si les matériaux utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle, à sa charge exclusive, de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au Bailleur, le tout, sans aucun recours contre ce dernier.

Enfin, le Preneur a l'obligation d'informer le Bailleur de toute épidémie ou accident grave survenu dans les locaux et lié à leur utilisation, dans les trois jours ouvrés de la survenance de l'incident.

Le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les Parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le Preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du Preneur pendant le cours du Bail qui serait contraire aux règles des installations classées et à celle des installations de stockage de déchets pourra permettre au Bailleur d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation. En cas de cession de Bail, le Preneur fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du Bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le Preneur devra, en fin de Bail, remettre les Locaux Loués dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

Le Preneur, ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de Bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport – déclaration de cessation d'activité – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des Locaux Loués.

Le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété sur ces sujets.

ARTICLE A.26 PROCEDURES COLLECTIVES

Dans le cas où une procédure collective, au sens du Code de commerce, serait ouverte à l'encontre du Preneur, ce dernier devra, dès le jugement d'ouverture de ladite procédure, en informer le Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de redressement ou de liquidation judiciaire, les sommes dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture de la procédure se compenseront de plein droit, et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire, avec le dépôt de garantie.

Après l'arrêt d'un éventuel plan de continuation par le tribunal, le Bailleur demandera au Preneur de reconstruire le dépôt de garantie, dans le cas où celui-ci aurait fait, en tout ou partie, l'objet d'une compensation. Il en serait de même de toutes les garanties attachées au Bail.

La cession du droit au bail par l'administrateur judiciaire, ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées à l'article A.8 et moyennant la reconstitution du dépôt de garantie par le cessionnaire entre les mains du Bailleur ainsi que des garanties attachées au Bail.

ARTICLE A.27 IMMATRICULATION – AVERTISSEMENT

Le Preneur est informé de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux, du droit au renouvellement du Bail et du droit à indemnité d'éviction.

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

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

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

ARTICLE A.28 - FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, sans aucune exception, ni réserve, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

ARTICLE A.29 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les Parties attribuent exclusivement compétences, pour tous litiges concernant ce Bail ou ses conséquences, au Tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE A.30 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous les actes, les Parties font élection de domicile :

 Pour le Bailleur en son siège social
 Pour le Preneur en les lieux ci-dessus.

Sont annexés :

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 : Règlement de Copropriété
- Annexe 2 : Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances et leur répartition entre le Bailleur et le Preneur
- Annexe 3 : Informations indicatives du Bailleur sur l'état prévisionnel des travaux envisagés dans les trois années suivant la conclusion du Bail et sur le récapitulatif des travaux réalisés depuis les trois années précédant la conclusion du Bail – *Sans objet car néant*
- Annexe 4 : Fiche récapitulative du dossier technique amianté
- Annexe 5 : Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Annexe 6 : Etat des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT)

II- CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE B.1 DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier, situé à Paris 16^{ème} arrondissement, 38 avenue de Versailles :

- Un local commercial comprenant un rez-de-chaussée (lot n°1) et un sous-sol (lot n°29) à usage de réserve.
- Etant précisé que le droit de terrasse est soumis à autorisation administrative.

ARTICLE B.2 DUREE

Le Bail prendra effet à compter du 3 juillet 2020 pour finir le 2 juillet 2029.

ARTICLE B.3 LOYER

Le Bail est consenti et accepté moyennant un Loyer annuel Hors Taxes et Hors Charges de soixante-dix mille euros (70.000€), que le Preneur s'oblige à payer trimestriellement d'avance, par prélèvement bancaire, en quatre termes au domicile du Bailleur ou de son représentant, le premier jour de chaque trimestre civil.

A titre exceptionnel, le Bailleur accepte que le Loyer annuel Hors Taxes et Hors Charges soit limité à soixante mille euros (60.000€) au titre de la première année du Bail et de-six mille euros (6.000€) plus ou moins indexation au titre de la deuxième année du Bail.

En tant que de besoin, les Parties conviennent qu'à partir de la troisième année du Bail le Loyer sera le Loyer annuel de base mentionné ci-avant (70.000€) indexé.

Par ailleurs, afin de contribuer aux travaux d'aménagement du Preneur, Bailleur consent au Preneur une franchise de trois (3) loyer

Si le Preneur est défaillant pendant une période de plus de trente jours calendaires dans le paiement d'une quelconque des sommes dont il est redevable au Bailleur au titre du Bail, la franchise de loyer mentionnée ci-dessus sera résolue de plein droit, s'il plait au Bailleur.

Le Preneur s'oblige à payer le Loyer et ses accessoires par prélèvement bancaire, trimestriellement et d'avance le premier jour de chaque trimestre civil.

Le Preneur donne dès à présent autorisation de prélèvement au profit du Bailleur, et lui remet le jour de la signature des présentes, le relevé d'identité bancaire correspondant.

Il s'engage à maintenir cette autorisation de prélèvement pendant toute la durée du Bail et à informer le Bailleur de tout changement de domiciliation bancaire.

En cas de changement de domiciliation bancaire, il s'engage dès à présent et sans réserve à consentir au Bailleur une nouvelle autorisation de prélèvement. En cas de non-respect dudit engagement, ayant pour conséquences de laisser une somme impayée à son échéance normale, le montant des sommes dues portera intérêt au taux contractuel des intérêts de retard,

En raison du caractère irrévocable de l'autorisation de prélèvement donnée par le Preneur au Bailleur, toute opposition effectuée par le Preneur audit prélèvement pourra entraîner si bon semble au Bailleur l'application des sanctions prévues à l'article A22 des conditions générales.

Le Preneur est toujours tenu, même en cas de différend, de payer le loyer convenu sans pouvoir procéder à quelque compensation ou rétention que ce soit.

ARTICLE B.4 INDEXATION

L'indexation interviendra pour la première fois à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail soit le 3 juillet 2021 et l'indice de base retenu sera celui du 1^{er} trimestre 2020.

ARTICLE B.5 CHARGES

La provision sur charges est fixée à neuf cents euros (900 euros) par trimestre.

ARTICLE B.6 OCCUPATION-JOUISSANCE

Le Preneur occupera les lieux pour l'usage exclusif de restauration.

A titre de conditions déterminantes sans lesquelles le Bailleur n'aura pas consenti le présent Bail :

- l'activité de vente à emporter et de salon de thé n'est tolérée que dans la mesure où elle reste accessoire et n'entraîne aucune nuisance ni stationnement de scooters devant le restaurant, les lieux ne pourront en aucun cas être utilisés comme bar ni comme laboratoire de cuisine (préparation de plats sans consommation sur place).

ARTICLE B.7 DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant au titre du Bail, le dépôt de garantie devra correspondre à six (6) mois de Loyer HT. Le dépôt de garantie est versé comme suit :

- ce jour au Bailleur, la somme de dix-sept mille cinq cents euros (17.500 €), par chèque pour 10.000€, et en espèce pour 7.500€, ce dont le Bailleur lui donne bonne et valable quittance (sous réserve d'encaissement dudit chèque), puis
- la somme de dix-sept mille cinq cents euros (17.500 €) au plus tard le 14 septembre 2020 par chèque de banque.

ARTICLE B.8 CAUTION PERSONNELLE

Aucune caution personnelle n'est demandée au Preneur.

Toutefois, Monsieur [Nom] émet ce jour au Bailleur un chèque personnel de 35.000€ afin de garantir le règlement [Nom] de (i) la seconde tranche de 17.500€ au titre du dépôt de garantie le 14 septembre 2020 et (ii) les trois premiers mois de loyer payables à la fin de la période de franchise. En cas de non-règlement des sommes mentionnées au présent paragraphe, ce chèque sera restitué à Monsieur [Nom] en revanche, dans le cas contraire il sera remis à encaissement par le Bailleur.

ARTICLE B.9 SOUS-LOCATION CESSION APPORT

Les Parties conviennent d'écarter les dispositions des § 3, 5 et 6 de l'article A.8 des conditions générales ci-avant.

ARTICLE B.10 DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

Les Parties conviennent d'écarter les dispositions de l'article A.18 des conditions générales ci-avant.

Fait en deux exemplaires
A Paris, le 8 juillet 2020.

LE PRENEUR



LE BAILLEUR

19



AVIS D'ECHEANCE

Adresse du bien loué : Local
38 AVENUE DE VERSAILLES
75016 PARIS 16

SARL LAK
38 AVENUE DE VERSAILLES
75016 PARIS 16

Locataire(s) : SARL LAK

Paris, le 25/01/2024

Page 1/1

QUITTANCE DE LOYER ou Indemnité d'Occupation

Dont quittance, sans préjudice du terme en cours, sous réserve de tous suppléments pouvant être dus en vertu des lois ou conventions applicables et sous réserve de tous les droits et actions du propriétaire, de toutes poursuites qui auraient pu être engagées et de toutes décisions de justice qui auraient pu être obtenues.

En cas de congé précédemment donné, cette quittance représenterait l'indemnité d'occupation et ne saurait être considérée comme un titre de location.

Cette quittance annule tous les reçus qui auraient pu être donnés pour acompte versé sur le présent terme, même si ces reçus portent une date postérieure à la date ci-contre. Le paiement de la présente quittance n'emporte pas présomption de paiement des termes antérieurs.

	Débit	Crédit
A N N U L E		

AVIS D'ECHEANCE

du 01/02/2024 au 29/02/2024 /

Nous vous informons que vous êtes redevable du montant de la somme détaillée ci-contre que nous vous invitons à régler dès réception du présent avis.

Cet avis est une demande de paiement.

Il ne peut en aucun cas servir de reçu ou de quittance de loyer.

Relevé de compte		Débit	Crédit
01/01/2024 SOLDE ANTERIEUR			
Loyer Principal		113.299,63	
TVA 20% (Provisions)		6.265,73	
Provision sur charges		60,00	
TVA 20% (Loyer)		300,00	
		1.253,15	
TOTAL de la période	7.878,88		
MONTANT NET A PAYER		121.178,51	
Exigible le : 01/02/2024		Euros	

SARL LAK

Période : du 01/02/2024 au 29/02/2024

