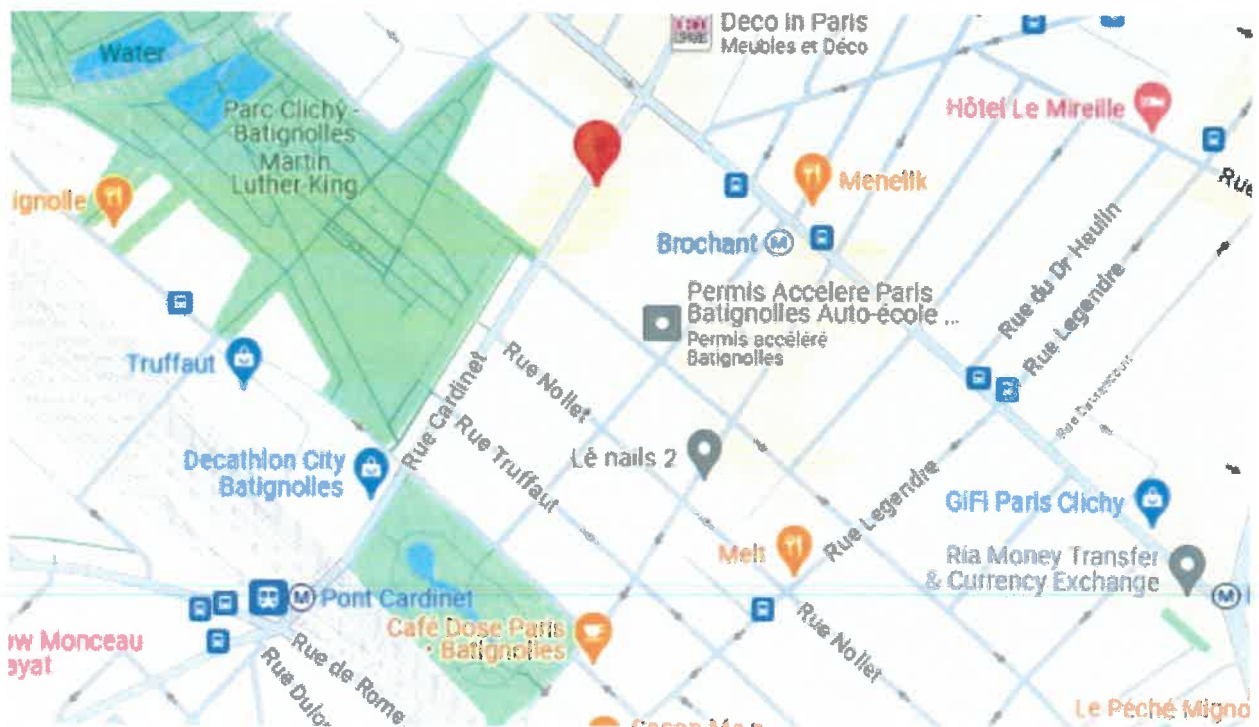


CAHIER DES CHARGES
CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 01/02/2024, le Tribunal de Commerce de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la **SAS HELLO BUBBLE TEA & COFFEE - 184 rue Cardinet - 75017 PARIS - Salon de thé, vente de bubble tea et de pâtisseries (pas de préparation sur place)**, ce même jugement a désigné la SELARL BDR & ASSOCIES, prise en la personne de Maître Florence DAUDÉ, aux fonctions de Liquidateur judiciaire.

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

Fonds de commerce de la société HELLO BUBBLE TEA & COFFEE
Sis 184 rue Cardinet - 75017 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 : Salon de thé, vente de bubble tea et de pâtisseries (pas de préparation sur place)

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 184 rue Cardinet - 75017 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :
 - **Description du lieu d'exploitation** : Un local commercial ayant accès direct par la rue Cardinet.
 - **Destination** : Les locaux sont destinés à l'usage de commerce. Le preneur exploitera les locaux pour la ou les activités suivantes : Salon de thé, Bubble Tea, vente de pâtisseries non fabriquées sur place. Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à aucun autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.
 - **Durée** : 9 années entières et consécutives ayant pris effet le 04/10/2023 pour se terminer le 03/10/2032.
 - **Régime fiscal** : Assujetti à la T.V.A.
 - **Loyer annuel** : 24 000 € HT HC payable mensuellement
 - **Révision** : Le loyer est indexé de plein droit en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux publié par l'INSEE, tous les ans.
 - **Charges** : Provision mensuelle de 75 €

Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 29 700 €

- **Dépôt de garantie** : 6 000 € soit 3 mois de loyer HT HC.

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

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

CLAUSES PARTICULIÈRES :

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

Clause de solidarité inversée : Le cessionnaire sera, par le seul effet de la cession, tenu du paiement de l'ensemble des loyers, charges et accessoires arriérés éventuellement dus par le Preneur. La créance antérieure déclarée par le bailleur à hauteur de 2 499 € sera à prendre en charge en sus du prix proposé.

Droit de préférence du bailleur qui disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la notification pour faire connaître son acceptation ou son refus.

Acte de cautionnement : Engagement de caution solidaire avec renonciation aux bénéfices de division et de discussion pour 3 années (cf acte de cautionnement annexé au bail).

2. Éléments corporels :

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

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

II. Renseignements relatifs au personnel :

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

☑ Avertissements :

Objet et usage du présent document

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

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

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

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

Information des candidats repreneurs

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

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

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

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

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

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

INFORMATIONS IMPORTANTES

Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.

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

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

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

Date limite de dépôt des offres : 23/04/2024 à 12h

Les offres devront être déposées ou adressées à l'étude BDR & ASSOCIES – 34 rue Sainte Anne – 75001 PARIS (code porte cochère : 4597).

Toute offre déposée ou réceptionnée après ce délai sera irrecevable.

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

3) L'entrée en jouissance

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

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

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

4) Rédaction de l'acte de cession

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

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

Fait à Paris le 28/03/2024



Florence DAUDE BROUARD

Annexe :

(1) Bail commercial

DÉCLARATION D'INDÉPENDANCE ET DE SINCÉRITÉ DU PRIX

La FEMISE des

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 HELLO BUBBLE TEA & COFFEE, 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

DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés

Le BAILLEUR

La Société _____ (capital social de _____ dont le siège social est situé _____)

Monsieur _____

Non présent(e) le jour et représenté(e) par _____

S (tél. _____)

_____ sont conférés par le mandat de gestion n°3 _____

Ci-après "**le BAILLEUR**", d'une part,

Le PRENEUR

La Société S/ _____ dont le siège social sera situé _____

_____ s de formation,

Représentée par Madame _____

Associé(e)(s) de ladite société, ci-après dénommé(e)(s) l'Associé,

Il est convenu que la Société devra avoir été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés au plus tard le **01/09/2023** et l'Associé(e) devra en avoir justifié auprès du bailleur. A défaut d'immatriculation dans ce délai, la Société étant dépourvue de personnalité morale, le présent bail sera réputé avoir été consenti dès l'origine au profit du ou des associés s'ils sont plusieurs.

Ci-après "**le PRENEUR**", d'autre part,

En présence et avec le concours de l'Agence _____

RC :

II

01

Adressé(e) de la mise de Garantie VERBODEN TOEGANG

Ce document est réservé pour un montant de 200000 euros

R _____

C

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

Par le présent, Le BAILLEUR donne à bail, aux conditions ci-après convenues, au PRENEUR qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

Objet du contrat

Le présent contrat est qualifié de bail commercial soumis notamment aux articles L. 145-1 et suivants, R. 145-1 et suivants du Code de commerce, ainsi qu'aux dispositions non abrogées du décret du 30 septembre 1953. Il est régi par la loi française.

L'ensemble de ses clauses et conditions seront applicables tant pendant la durée dudit bail, que de ses éventuels renouvellements, tacites prolongations ou maintien dans les lieux.

Ce contrat a fait l'objet d'une négociation libre, éclairée et de bonne foi entre les Parties. Le PRENEUR atteste qu'il en a une parfaite



Paraphes





connaissance et compréhension, notamment pour avoir pu s'entourer de l'ensemble des conseils nécessaires afin d'appréhender l'ensemble des clauses et conditions. Le présent acte a fait l'objet de concessions réciproques entre les Parties, ne s'agissant pas d'un contrat d'adhésion, mais d'un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

Le PRENEUR atteste qu'il a reçu toutes les informations nécessaires de la part du BAILLEUR et de son mandataire concernant les Locaux Loués et les clauses et conditions du présent contrat. Le PRENEUR reconnaît et accepte l'équilibre contractuel mis en place dans le présent acte.

Identification des Locaux Loués

Adresse : 184 rue Cardinet 75017 PARIS

Description :

LOT N°01 - Au rez de chaussée, un local commercial ayant accès direct par la rue Cardinet, et à droite dans le hall commun A droit au WC communs situés en rez de chaussée avec le lot numéro 2 et la loge du concierge.

Et les cent quatre vingt quatre / dix millièmes (184/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N°39 - au sous sol, escalier A, une cave portant le numéro 9.

Et les quarante et un / dix millièmes (41/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Etant précisé que les lots N°1 et N°39 sont actuellement reliés par un escalier intérieur.

Les Locaux sont situés dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété dont ils constituent le(s) lot(s) **1 et 39**

Numéro 1 et les cent quatre-vingt-quatre / dix millièmes (184 / 10000 èmes)

Numéro 39 et les quarante et un / dix millièmes (41 / 10000 èmes).

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître les locaux donnés à bail pour les avoir vus et visités et que ces locaux correspondent à ses besoins.

Destination des Locaux Loués - Occupation

Les Locaux Loués sont destinés à l'usage de commerce.

Le PRENEUR exploitera les Locaux pour la ou les activités suivantes : **SALON DE THE, BUBBLE TEA, VENTE DE PATISSERIES NON FABRIQUEES SUR PLACE**

Les Lieux Loués ne pourront être affectés même temporairement à aucun autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Le PRENEUR atteste qu'il est en mesure de l'exercer dans les Locaux Loués, indépendamment des travaux qu'il pourrait être conduit à réaliser, et exonère le BAILLEUR de toute responsabilité de ce chef.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités. Le PRENEUR fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents à l'utilisation des Locaux Loués et à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, le tout de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse en aucune manière être inquiété à ce sujet.

Pour l'exercice de son activité, le PRENEUR devra se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements, et ordonnances en vigueur et applicables aux Locaux Loués (notamment en faisant effectuer par des entreprises agréées les vérifications et contrôles réglementaires de toutes installations équipant les Locaux Loués) en fournissant tous justificatifs au BAILLEUR à sa première demande, notamment en ce qui concerne l'exécution à ses frais et sous sa responsabilité par des entreprises et sous la direction des hommes de l'art, de tous travaux quels qu'ils soient, imposés par lesdites dispositions légales ou réglementaires, la voirie, l'hygiène, les prescriptions des pompiers et du mandataire sécurité, les servitudes passives, la salubrité, la police, la sécurité et l'inspection du

Paraphes

MN

travaux, et d'en supporter les frais y afférents de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché

Le PRENEUR devra réaliser à ses seuls frais l'ensemble des installations, travaux, aménagements nécessaires à l'exercice de son activité, y compris ceux rendus nécessaires par la réglementation applicable.

Le BAILLEUR s'interdit de consentir à tout tiers un bail pour des activités identiques ou similaires à celles prévues ci-dessus soit dans des immeubles situés dans le voisinage de l'immeuble, soit au sein de l'immeuble objet des présentes.

Etablissement recevant du public

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

Lui ont été rappelées les règles de sécurité applicables et, notamment, l'obligation :

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

Le BAILLEUR déclare que les locaux ne sont pas conformes aux normes d'accessibilité telles qu'édictées par les arrêtés des 1er août 2006 et 21 mars 2007. Le PRENEUR fera son affaire personnelle des travaux de mise aux normes pour son activité. A cette fin, le BAILLEUR autorise expressément le PRENEUR à réaliser les travaux nécessaires à la mise en conformité des locaux en termes d'accessibilité.

Etat des lieux

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux. Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Durée du contrat

Le présent bail est conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives. Il prendra effet le **4 octobre 2023** pour se terminer le **3 octobre 2032**.

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le PRENEUR a la faculté de mettre fin au bail à l'expiration de chaque échéance triennale en délivrant congé au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer fixe principal annuel hors taxes et hors charges de vingt-quatre mille euros (24000 €).

Fiscalité

Le PRENEUR s'engage à acquitter entre les mains du BAILLEUR ou son mandataire, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toutes autres taxes nouvelles complémentaires ou de substitution qui pourraient être créées au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Il est convenu que dans l'hypothèse où les Locaux Loués ne seraient plus assujettis à la TVA, le PRENEUR s'acquitterait de la CRL ou



Paraphes

MN

R

toute autre taxe la remplaçant, ou remplaçant la TVA.

Modalités de paiement

Le loyer et les accessoires seront payables mensuellement entre les mains du BAILLEUR ou de son mandataire, par lui désigné. Le règlement du Loyer par le PRENEUR s'effectuera par virement bancaire au plus tard le 5 de chaque mois.

Loyers du bail renouvelé

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce, il est expressément convenu que le loyer des baux renouvelés successifs sera plafonné de plein droit et fixé à la valeur locative établie par référence aux prix de locations nouvelles réalisées récemment pour des locaux comparables à des emplacements comparables sur le marché libre, à l'exclusion de toute référence judiciaire, étant précisé que les parties conviennent que le montant du loyer du bail renouvelé ne pourra jamais être inférieur au dernier loyer exigible. Aucun facteur de minoration de la valeur locative ne pourra être retenu au titre des clauses du présent bail.

La valeur locative sera appliquée dans son intégralité dès le début du renouvellement, la règle des 10 % par an étant ainsi inapplicable, ce que le PRENEUR accepte expressément.

Indexation du loyer

Le loyer sera indexé de plein droit en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, tous les ans, le 04 Octobre, l'indice de référence étant l'indice du 1 trimestre 2023.

La première indexation interviendra le 128.68.

Pour la première indexation, l'indice de départ (n) sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante (n+1), conformément au calcul suivant : Loyer x ILC (n+1) : n = L (indexé).

Pour les indexations ultérieures, il sera comparé l'indice retenu au numérateur pour la réévaluation précédente et l'indice du trimestre de l'année suivante.

La variation du loyer sera automatique, sans être subordonnée à aucune condition et, en particulier, sans avoir à être sollicitée par le BAILLEUR. Le fait de ne pas l'avoir réclamée immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit du BAILLEUR à en exiger l'application, tant pour l'avenir que pour les arriérés.

Si cet indice cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'indice officiel de substitution, par un indice équivalent choisi d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi d'un commun accord par les parties ou, en cas de difficultés, désigné par ordonnance du président du Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, rendue à la requête de la partie la plus diligente, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre les parties.

Dépôt de garantie

paiement d'un dépôt de garantie de 6000 euros soit 3 mois de loyer hors charges et HT

Cautionnement

L'exécution du présent contrat est garantie par **Myriam NECIB**, aux termes d'un engagement de caution solidaire en date du 4 octobre 2023, dont une copie est annexée aux présentes.

Téléphone 0660322426

Courriel : myriam.necib.19@gmail.com

Taxes, impôts, redevance et contributions

Impôts, redevances, taxes et contributions dont le redevable légal ou réglementaire est le PRENEUR

Le PRENEUR s'engage à s'acquitter directement de toutes les taxes, impôts, redevances ou contributions dont il est le redevable légal ou réglementaire

Le PRENEUR sera ainsi tenu de s'acquitter directement de la taxe portant sur ses enseignes et publicités extérieures.

Impôts, redevances, taxes et contributions dont le redevable légal ou réglementaire est le BAILLEUR



Paraphes

MN A

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR sa quote-part :

- de l'impôt foncier et de la taxe sur les bureaux, si elle est due
 - des impôts, taxes et redevances présents et futurs liés à l'usage du local ou de l'immeuble,
 - des impôts, taxes et redevances présents et futurs liés à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement,
 - de l'ensemble des taxes additionnelles à la taxe foncière, à savoir la taxe sur les ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement des égouts, les frais d'établissement des rôles et frais de gestion, et tous les autres accessoires
- Ces impôts et taxes seront réglés par le PRENEUR sur présentations des justificatifs nécessaires, afférents tant aux parties communes de l'immeuble qu'aux Locaux Loués.

S'agissant de la **Taxe foncière**, il est expressément prévu entre les Parties que cette taxe fera l'objet d'un remboursement ponctuel chaque année sur présentation de l'avis de taxe foncière.

Charges locatives

Consommations et abonnements du PRENEUR

Le PRENEUR paiera directement aux fournisseurs ses consommations d'eau, de gaz, d'électricité et plus généralement de tous fluides suivant les indications des compteurs ainsi que la location desdits compteurs et les abonnements correspondants.

Répartition des charges entre les parties

En application de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, il est indiqué ci-après la liste précise et limitative des catégories de charges imputables au BAILLEUR et au PRENEUR.

Liste des catégories de charges supportées par le PRENEUR :

Il est précisé ci-après la liste des charges imputables limitativement et précisément au PRENEUR si les équipements énumérés existent :

- les frais d'électricité, d'éclairage, de chauffage, de climatisation et/ou ventilation (cassette de climatisation, système de ventilation mécanique, VMC double flux - hors groupes restant à la charge du bailleur -, et autre système de traitement de l'air sauf s'ils rentrent dans le cadre de l'activité du PRENEUR), de chauffage ou de refroidissement (puits canadien, centrale de géothermie, ...) et de nettoyage, d'eau, de gaz, d'exploitation du groupe froid, de voirie des parties communes, de déneigement, de désenfumage, de tri sélectif, de compactage et d'enlèvement des déchets ;
- les travaux de réparations locatives concernant les parties communes, de remplacement, d'entretien, d'amélioration ou de rénovation qu'ils soient justifiés par la réglementation administrative à venir ou par l'intérêt général de l'immeuble, à l'exception de ceux visés à l'article 606 du Code civil ;
- les honoraires d'architecte éventuel liés à ces travaux, seront supportés par le PRENEUR dans les conditions normales de prix de marché ;
- le coût d'acquisition, de réparation ou de remplacement de l'outillage et du matériel d'entretien, de fourniture de produits de toute nature, utilisés dans les parties communes ;
- les rémunérations et charges sociales et fiscales éventuelles du personnel de l'immeuble et le coût des entreprises extérieures chargées des réparations, entretiens, gardiennage, chauffage, etc. ;
- les frais d'administrations et honoraires de syndic ;
- toutes les charges de copropriété, ou de gestion immobilière de quelque nature qu'elles soient et notamment : contrats de maintenances souscrits pour l'entretien du site, les vérifications périodiques par des organismes agréés des installations techniques du site (chauffage/VMC/climatisation des parties communes), les charges relatives au fonctionnement, à l'entretien et aux réparations du réseau d'extinction automatique (sprinkler) et de RIA, ainsi que l'eau et l'énergie nécessaire à leur fonctionnement, vérification/maintenance et réparation du système de sécurité incendie (SSI),
- les frais d'entretien, de location et de pose des compteurs électriques inhérents au local loué dès lors que la pose d'un compteur relève d'une obligation légale impérative ;
- les réparations et les frais d'entretien des façades, escalators, translaters, installation de chauffage et de climatisation, éclairages, faux plafonds, matériels et réseaux de protection incendie, réseau d'évacuation des eaux, skydômes, revêtement des sols, et consignes automatiques, à l'exclusion toutefois des réparations relevant de la définition de l'article 606 du Code civil ;
- les frais d'abonnement et de consommation d'électricité, d'eau et de tous fluides, de chauffage, de ventilation, de voirie et de



Paraphes

HN M

nettoyage et de réparations de l'intérieur et de l'extérieur de l'immeuble et des parkings, ainsi que les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux ci-dessus, y compris les honoraires et frais d'étude;

- le coût d'acquisition, de location, de crédit-bail de réparation/maintenance/entretien/réfection, remplacement, modification ou renouvellement de l'outillage, des appareils, du matériel pour le nettoyage, les espaces verts, l'élimination des déchets, l'éclairage y compris l'éclairage de sécurité, le fonctionnement du centre commercial et de l'ensemble immobilier, la signalisation horizontale ou verticale, l'information de la clientèle, les systèmes de contrôle, de surveillance (vidéos protection, système anti-intrusion, caméras, alarmes, intérieur et extérieur de l'Ensemble Immobilier), de comptage de la fréquentation et de tous autres équipements nécessaires à la sécurité, des équipements et/ou installations permettant les circulations intérieures horizontales ou verticales, et plus généralement des équipements et/ou installations communs ou collectifs

La répartition des charges communes pourra être modifiée, notamment en cas de changement dans l'utilisation des parties et équipements communs et/ou à usage collectif ainsi que plus généralement dans l'hypothèse d'une évolution de l'immeuble dont dépendent les locaux. Ces modifications seront portées à la connaissance du PRENEUR

Tout changement dans l'utilisation des parties et équipements communs et/ou à usage collectif, toute évolution de l'immeuble, toute modification éventuelle du règlement de copropriété, du règlement intérieur ou de tout autre document régissant l'immeuble, qui affecterait la répartition des charges communes (quote part de charges), s'imposera au PRENEUR dès lors que ces modifications auront été portées à sa connaissance, ce que ce dernier accepte, et qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la répartition des charges au détriment du PRENEUR

Liste des catégories de charges supportées par le BAILLEUR :

A compter de la date d'effet du Bail, les charges et accessoires suivants ne pourront pas être imputées au PRENEUR, à savoir :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, à l'exception des dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, mais exclusivement pour le surcoût dans l'hypothèse où la demande d'embellissement résulterait d'une demande du PRENEUR ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation des locaux lorsqu'il s'agit de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil ;
- les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du Bail ;
- les charges, impôts, taxes et redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres preneurs.

Régime des charges

Facturation des charges

Le paiement des charges s'effectuera par appel d'une provision versée par le PRENEUR avec chaque terme de loyer et selon les mêmes modalités de paiement, soit directement au BAILLEUR, soit à tout mandataire de son choix. Cette provision sera réajustée annuellement en fonction des régularisations antérieures

Pour la première année du Bail, le montant de la provision sur charges relative aux Locaux Loués s'élève à la somme de 900

Pour les exercices suivants, la provision pour charges est fixée par rapport au budget, qui sera établi chaque année en fonction, notamment, des dépenses de l'exercice précédent.

Régularisation des charges

En application de l'article R 145-36 du Code de commerce, la régularisation des charges est communiquée au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel

Dans le cas où les provisions versées par le PRENEUR excéderaient le montant des charges réelles figurant dans l'arrêté des comptes susvisé, le trop-perçu s'imputera de plein droit sur les demandes de provisions de l'année en cours

Quote-part des charges

Les Parties conviennent que la répartition des charges s'effectuera conformément au règlement de copropriété ou au règlement de l'immeuble



Paraphes



Il est ainsi appliquée une répartition en fonction des surfaces conformément à la réglementation.
Les quotes-parts des lots concernés sont les suivantes :

Information du bailleur sur les travaux réalisés et à réaliser dans l'Immeuble ou les Locaux Loués

Afin de respecter les obligations impératives de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR apporte les informations suivantes sur les travaux réalisés et à réaliser :

Etat récapitulatif des travaux réalisés par le BAILLEUR et/ou la copropriété au cours des trois années précédentes

Il est précisé qu'il s'agit exclusivement des travaux dont il a connaissance au jour de la signature du bail.

Etat prévisionnel des travaux que le BAILLEUR et/ou la copropriété envisage de réaliser dans les trois années à venir

Il est précisé qu'il s'agit exclusivement des travaux dont le BAILLEUR a connaissance au jour de la signature du bail et que les montants indiqués ne sont qu'indicatifs.

Entretien - Réparations - Accession

Réparations et entretien des Locaux Loués

Le PRENEUR devra tenir en bon état d'entretien, de réparations, de sécurité et de propreté l'ensemble des Locaux Loués. Il devra, notamment, assumer l'entretien complet, et au besoin le remplacement des devantures, des fermetures, des vitrages, des carrelages et parquets, des canalisations, tuyauterie, robinets, siphons et tous accessoires et installations en général concernant les fluides, ainsi que des installations électriques, cette énumération étant purement indicative, à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Concernant les installations électriques, le PRENEUR s'engage à en vérifier annuellement son état auprès d'un professionnel de son choix et d'en justifier la réalisation au BAILLEUR, à première demande de sa part.

Il s'oblige à effectuer toutes les réparations locatives et tous les travaux dans les Locaux Loués que des infiltrations tendraient à rendre nécessaires, sauf si les infiltrations ont pour origine un défaut de conception du bâtiment.

Il devra aviser dès qu'il en aura connaissance le BAILLEUR de toute dégradation ou détérioration des Locaux Loués, objet du présent Bail, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.

Le PRENEUR devra rendre les Locaux Loués en bon état de propreté, d'entretien et des réparations lui incombant au titre du présent Bail et ce conformément à l'état des lieux d'entrée initialement signé entre les parties au titre des présentes.

Il est ici rappelé que le donneur d'ordre devra, conformément aux dispositions de l'arrêté du 16 juillet 2019 relatif au repérage de l'amiante avant certaines opérations réalisées dans les immeubles bâtis, faire rechercher la présence d'amiante préalablement à toute opération comportant des risques d'exposition des travailleurs à l'amiante.

Restitution des Locaux Loués

Le PRENEUR sera tenu de restituer les Locaux Loués en bon état d'entretien et de réparation. Il devra, à cet égard, effectuer avant son départ toutes les réparations mises à sa charge par le Bail et les restituer entièrement libres de tout mobilier et agencements qui n'auraient pas fait accession au BAILLEUR en vertu de l'option dont il dispose.

Dès la délivrance du congé, soit dans les six mois précédant son départ, le PRENEUR devra laisser visiter les Locaux Loués en vue de leur relocation tous les jours ouvrables aux heures d'ouverture, moyennant un préavis de 48 heures. Il en sera de même en cas de vente des Locaux Loués.

Le BAILLEUR pourra, si bon lui semble, apposer un panneau de commercialisation sur la façade des locaux.

Lors du départ du PRENEUR, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR, ou par un tiers mandaté par eux, lors de la restitution des Locaux Loués par le PRENEUR.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

L'état des lieux de sortie comportera notamment un certificat de la conformité des installations à l'issue du Bail, particulièrement les équipements électriques et les exutoires de fumée.



Paraphes

MN ... 9

Accession

Le BAILLEUR accèdera à la fin du présent bail à la propriété de tous les embellissements, améliorations, installations, constructions et équipements présentant le caractère d'immeubles par destination exécutés par le PRENEUR dans les Locaux Loués postérieurement à sa prise de possession, sans qu'aucune indemnité ne soit due à ce dernier de ce chef. Sont notamment inclus dans les améliorations, sans que cette liste ne soit exhaustive, les agencements, faux plafonds, sprinklers, éclairages, grilles, vitrines, sols et revêtements de sols, sanitaires, climatisation dans son ensemble, tableau de compteurs, etc.

Destruction des Locaux Loués

Si les Locaux Loués viennent à être détruits ou rendus inexploitablement en totalité, pour quelque cause que ce soit et sauf faute avérée de l'une ou l'autre des parties, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle empêchant l'exploitation des activités du PRENEUR, pendant une durée supérieure à six mois, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties. En cas de poursuite du Bail, le PRENEUR sera tenu au paiement des loyers portant sur les parties restées utilisables pendant le temps nécessaire à la reconstruction.

Travaux

Travaux du PRENEUR

Processus d'autorisation des travaux

- a) Le PRENEUR est d'ores et déjà autorisé à réaliser librement dans les Locaux Loués tous les menus travaux d'aménagement intérieur et, notamment, le câblage, la peinture, la décoration. Il adressera au BAILLEUR à titre d'information le dossier travaux;
- b) Le PRENEUR ne pourra faire dans les Locaux Loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement des gros murs, aucune modification des ouvertures intérieures ou extérieures, aucune modification de l'aspect extérieur sans l'autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.

Conditions communes à l'ensemble des travaux

Le PRENEUR s'oblige à contracter toutes les assurances utiles, celles-ci devant être produites au BAILLEUR à première demande de sa part.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, notamment celles du syndicat des copropriétaires si l'immeuble est en copropriété, lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux, ainsi qu'ultérieurement de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par toute personne, qu'elle soit ou non occupante de l'immeuble ; il s'engage corrélativement à relever et garantir le BAILLEUR de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion.

Le BAILLEUR devra si nécessaire apporter son concours pour l'obtention des autorisations administratives.

Pour la réalisation de ses travaux, le PRENEUR s'oblige à respecter les règles de l'art, ainsi que les réglementations pouvant exister sur la sécurité et l'hygiène. Il s'oblige à se conformer aux prescriptions du BAILLEUR et à exécuter les travaux bruyants aux plages horaires fixées par ce dernier.

Conditions spécifiques pour les travaux affectant la structure de l'immeuble

Afin de permettre au BAILLEUR de se prononcer, le PRENEUR devra accompagner toute demande d'autorisation, de la fourniture d'un dossier complet impérativement établi par un architecte, comportant notamment plans et descriptif détaillés, faisant mention de l'état existant.

Le PRENEUR s'oblige à notifier simultanément avec son projet un avis d'un bureau de contrôle de réputation nationale, permettant au BAILLEUR de vérifier que le projet ne porte pas atteinte à la solidité de l'immeuble. Le bureau de contrôle devra également intervenir après travaux et rendre un avis qui sera communiqué sans frais au BAILLEUR.

Plaques et enseignes

Aucune plaque, enseigne, bandeaux, antenne ou installation quelconque, intéressant l'aspect extérieur des Locaux Loués, ne pourra être placée sans avoir préalablement recueilli l'accord préalable et écrit de la copropriété, du BAILLEUR et des services de l'urbanisme.

Le PRENEUR devra également solliciter, à ses frais exclusifs, toutes autorisations nécessaires qu'elles relèvent de l'administration, du droit des tiers ou autre et supporter l'ensemble des désagréments causés par lesdites installations

Le PRENEUR sera seul responsable des accidents occasionnés par son installation. Il devra s'assurer à ce titre

Les installations devront se faire dans le respect des dispositions et des conditions stipulées ci-dessus pour les travaux du PRENEUR

Le PRENEUR devra, en outre, enlever à ses frais lesdites installations au jour de son départ et remettre en leur état initial les Locaux Loués ou éléments dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées

Travaux du BAILLEUR

Par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, le PRENEUR souffrira, pendant toute la durée du Bail, l'exécution sur les parties communes de l'immeuble, de tous travaux de reconstruction, réparation ou amélioration que le BAILLEUR jugerait nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité d'aucune sorte, ni aucune diminution de son loyer, quelle que soit la durée des travaux et quand bien même celle-ci excéderait vingt et un jours.

En cas de travaux effectués par le BAILLEUR, le PRENEUR s'engage à déposer et à entreposer tous meubles et objets mobiliers, marchandises, agencements, décorations, installations quelconques dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution de ces travaux aux frais du PRENEUR.

Le BAILLEUR prendra toutes mesures pour limiter la gêne qui pourrait résulter pour le PRENEUR desdits travaux. Il s'engage à faire son possible pour faire exécuter les travaux à des périodes qui gêneront le moins l'activité du PRENEUR

Le PRENEUR devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins et ce, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués, sans recours contre le BAILLEUR et sans indemnité.

Jouissance des lieux

Le PRENEUR s'oblige à utiliser les lieux loués raisonnablement, au sens de l'article 1728 du Code civil, le cas échéant dans le respect du règlement de copropriété ou du règlement intérieur.

Il s'engage notamment :

- à laisser le BAILLEUR, ainsi que toute personne munie d'une autorisation écrite de ce dernier, visiter les Locaux Loués pendant les heures ouvrables, pour s'assurer de leur état, après un délai de prévenance de 48 heures minimum sauf en cas d'urgence. Il devra également les laisser visiter pendant les six derniers mois du Bail, ou en cas de mise en vente de l'immeuble, dans les mêmes conditions ;
- à n'entreposer dans les lieux loués aucune matière dangereuse ou explosive ;
- à informer dès qu'il en a connaissance le BAILLEUR ou son représentant de toute réparation qui deviendrait nécessaire comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués ;
- à prendre toutes précautions pour éviter toutes nuisances dans les lieux loués et pour éradiquer à ses frais tous animaux nuisibles, notamment insectes, rongeurs ou autres ;
- à ne pas encombrer les parties communes de l'immeuble dont dépendent les lieux loués ;
- à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale et, en conséquence, à les tenir de meubles, matériels en quantité et valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges des présentes.

Droit de préférence du PRENEUR

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, en cas de vente des locaux par le BAILLEUR au cours du Bail, le LOCATAIRE disposera d'un droit de préférence pour acquérir les locaux.

Toutefois, conformément à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, ce droit de préférence ne sera pas applicable en cas de :

- cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial,
- cession unique de locaux commerciaux distincts,
- cession d'un local commercial aux copropriétaires d'un ensemble commercial,
- cession globale d'un immeuble comprenant un ou plusieurs locaux commerciaux,
- cession d'un local au conjoint du BAILLEUR ou un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint.



- exercice du droit de préemption institué aux chapitres Ier et II du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur le fondement de l'article L. 213-11 du même code

Assurances

Le BAILLEUR souscritra toutes assurances nécessaires afin de couvrir les dommages matériels tels que incendie, explosion, foudre, dommages électriques, dégâts des eaux, chute d'aéronefs, choc de véhicules, grèves, émeutes, mouvements populaires, cette liste étant énonciative et non limitative, ainsi qu'une police de responsabilité civile propriétaire d'immeuble

Les dommages matériels visés ci-dessus sont ceux qui peuvent affecter l'ensemble des biens immobiliers ainsi que l'ensemble des travaux d'aménagement, réalisés par le PRENEUR, pouvant être considérés comme biens immobiliers par nature ou par destination et qui pourraient devenir la propriété du BAILLEUR

Le PRENEUR assurera et maintiendra assurés, pendant toute la durée de son occupation, les aménagements réalisés à ses frais, mobiliers, matériels, approvisionnement, le cas échéant tous objets lui appartenant ou dont il a la garde, contre les dommages matériels tels que incendie, explosion, foudre, dommages électriques, dégâts des eaux, chute d'aéronefs, choc de véhicules, grèves, émeutes, mouvement populaires, cette liste étant énonciative et non limitative.

Le PRENEUR assurera en outre :

- le recours des voisins et des tiers en cas d'incendie ou d'explosion ;
- sa responsabilité civile pour tous dommages matériels ou corporels pouvant être causés à des tiers du fait de l'occupation des locaux et, en général, de son exploitation.

Le PRENEUR fournira au BAILLEUR, à la première demande de ce dernier, toutes justifications de la souscription des assurances visées précédemment.

Le preneur renonce à tous recours contre la bailleur et ses assureurs.

Sous-location - Cession

Exploitation personnelle :

Le PRENEUR s'engage à exploiter personnellement les Locaux Loués, aucune autre entité ne pouvant en jouir à la place du PRENEUR ou conjointement avec lui. Il ne pourra consentir un contrat de location-gérance.

Sous-location :

Toute sous-location totale ou partielle est interdite.

Cession :

La cession isolée du droit au bail est interdite. En revanche, le PRENEUR pourra librement céder son droit au présent bail, en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce, en respectant cependant les conditions ci-après définies

Le BAILLEUR pourra s'opposer à la cession notamment dans l'hypothèse où le cessionnaire ne présente pas de garanties de solvabilité suffisantes

Le cédant et le cessionnaire établiront, le jour de la cession, un état des lieux contradictoire, conformément aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce. Il sera dressé en présence du BAILLEUR ou tout mandataire de son choix, appelé à la diligence du cédant, et un exemplaire original lui sera remis sans frais pour lui.

L'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le BAILLEUR, simple constat des existants au jour de son établissement, sans valoir renonciation du BAILLEUR aux droits qu'il tient du Bail.

Aucune cession ne pourra être faite si le PRENEUR n'est pas entièrement à jour des loyers et accessoires exigibles.

Le BAILLEUR sera appelé à la cession qui devra être faite par acte sous seing privé ou authentique et dont une copie exécutoire lui sera remise, sans frais, pour lui servir de titre exécutoire, tant contre ledit cessionnaire que contre le cédant.

Le cessionnaire sera tenu par l'ensemble des stipulations du présent Bail, et s'il y a lieu de ses avenants.

Le cessionnaire fera son affaire du remboursement du dépôt de garantie éventuellement dû au cédant, et de sa subrogation dans les droits correspondants de ce dernier, laquelle ne sera toutefois opposable au BAILLEUR que par la signification, à la diligence du cédant, du transport de sa créance

Dans le cas où le transfert de la propriété du droit au bail devrait résulter d'un apport en société ou d'une fusion, et si ce changement

Paraphes

MN

implique un changement d'adresse postale ou de domiciliation bancaire. Le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR dans un délai de trente (30) jours par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'ensemble des dispositions du présent article sur la cession, sera à peine d'inopposabilité au BAILLEUR, et, s'il plaît à ce dernier, de résiliation immédiate du Bail, reproduit dans toute promesse de cession, comme dans l'acte constatant la cession

Dans tous les cas de cession, le cédant demeurera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des charges et conditions du Bail, pour une durée de trois ans à compter de la cession du Bail. De convention expresse, la garantie ainsi souscrite est solidaire.

Le cessionnaire sera, par le seul effet de la cession, tenu du paiement de l'ensemble des loyers, charges et accessoires arriérés éventuellement dus par le PRENEUR ou par l'un quelconque des cédants successifs du présent Bail, et plus généralement de l'ensemble des obligations contractuelles de chacun des preneurs successifs

Droit de préférence du bailleur :

Hors apports partiels d'actifs ou apport en société ou cession de droits sociaux, le BAILLEUR bénéficiera, pendant toute la durée du présent Bail et de ses éventuels renouvellements et prorogations, d'un droit de préférence, qu'il pourra exercer tant pour son propre compte, que pour celui de toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer, en ce cas de cession du fonds de commerce du PRENEUR entraînant cession du droit au bail.

Pour permettre l'exercice de ce droit, le PRENEUR devra, préalablement à toute cession, notifier la promesse de vente signée sous condition suspensive, au BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Cette notification vaudra offre de vente aux conditions qui y sont contenues.

Si le BAILLEUR manifeste son intention d'exercer son droit de préférence, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le BAILLEUR disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la notification pour faire connaître, sous la même forme, son acceptation ou son refus.

En cas d'acceptation, la cession devra être régularisée dans un délai d'un mois à compter de la réponse du BAILLEUR

A défaut de réponse du BAILLEUR à l'issue du délai d'un mois prévu ci-dessus, le PRENEUR pourra passer outre, aux conditions proposées

L'acte de vente du fonds devra obligatoirement être notifié au BAILLEUR dans le mois de sa signature. S'il en résultait que les conditions offertes au cessionnaire étaient plus favorables que celles proposées au BAILLEUR, ce dernier aurait, tant pour son compte que pour celui de tout substitué, et sans préjudice de la résiliation de plein droit du Bail, s'il plaît au BAILLEUR, la possibilité de se substituer à l'acquéreur, en notifiant son intention à cet égard dans un délai d'un mois à compter de la notification ainsi prévue.

Le pacte de préférence ainsi stipulé devra être rappelé dans tout acte portant cession ou promesse de cession.

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

L'ensemble de ces dispositions s'appliqueront à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : cession judiciaire, cession onéreuse ou gratuite, amiable ou par adjudication.

Dans cette dernière hypothèse, le PRENEUR devra, pour permettre au BAILLEUR d'exercer utilement son droit de préférence, notifier le résultat de l'adjudication donnant toutes précisions utiles en ce qui concerne le nom et l'adresse des personnes physiques ou morales déclarées adjudicataires sous la condition suspensive du non exercice du droit de préférence et les conditions de l'adjudications en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix

Responsabilité et recours

Le PRENEUR ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR dans le cas où des accidents surviendraient dans les Locaux Loués, pour quelque cause que ce soit à lui-même, à l'un de ses préposes, clients ou fournisseurs, ou encore aux usagers ou à toute personne qui s'y serait introduite, avec ou sans son consentement. Il garantit en revanche expressément le BAILLEUR de toute condamnation qui pourrait être prononcée de ce chef à son encontre

Le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

1°) En cas de vol ou de tout autre acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les Locaux Loués ou



dépendances de l'immeuble le BAILLEUR n'assumant notamment aucune obligation de surveillance

2°) En cas d'interruption dans le service de l'électricité, de l'eau, du gaz ou du chauffage, le BAILLEUR devant cependant si nécessaire apporter son aide au PRENEUR pour le rétablissement à bref délai des services précités

3°) En cas de dégâts causés aux Locaux Loués et aux objets mobiliers et matériels s'y trouvant, par suite d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le PRENEUR devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le BAILLEUR et le propriétaire, sauf si ces infiltrations étaient causées par la faute du BAILLEUR

4°) En cas d'agissements engageant la responsabilité de tiers, qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle des recours à engager contre l'auteur desdits agissements.

5°) En cas d'expropriation totale ou partielle des Locaux Loués, toute action devant être exercée s'il y a lieu par le PRENEUR directement à l'égard de l'Administration ou de l'autorité responsable

Clause résolutoire

En cas de méconnaissance par le PRENEUR d'une seule obligation résultant pour lui du présent bail, dont les stipulations sont toutes de rigueur, et en particulier à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires et charges à leur exacte échéance, des arriérés de loyers et du complément du dépôt de garantie après révision du loyer, des indemnités d'occupation après congé-refus de renouvellement, ou plus généralement de toutes sommes qui viendraient à être dues au BAILLEUR par le PRENEUR, quelle que soit l'origine de cette dette, le présent Bail sera résilié de plein droit, s'il plaît au BAILLEUR, et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire, si un mois après un commandement de payer ou une mise en demeure visant la présente clause résolutoire, et mettant le PRENEUR en demeure de payer ou d'exécuter l'obligation ainsi méconnue, il n'a pas été satisfait à ce commandement ou à cette mise en demeure.

Toute somme due en vertu du présent Bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, et après une mise en demeure restée infructueuse pendant plus de 10 jours, sera automatiquement majorée de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du PRENEUR.

En cas d'acquisition de la clause résolutoire, de résiliation pour faute ou à la suite d'un congé avec refus de renouvellement pour motif grave et légitime, le dépôt de garantie, s'il y en a, demeurera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts.

Si, après la résiliation du Bail dans les conditions prévues par la présente clause, le PRENEUR refusait de délaisser les Locaux Loués, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, exécutoire par provision, rendue par le Président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

Après la délivrance d'une mise en demeure visant la clause résolutoire, qu'elle soit ou non relative au paiement de sommes dues au BAILLEUR, toute somme versée par le PRENEUR, que ce soit spontanément ou à la suite de mesures d'exécution, et qu'il bénéficie ou non de délais, soit amiablement, soit judiciaires, suspendant ou non la réalisation et les effets de la clause résolutoire, sera imputée en priorité sur les frais de contentieux et de procédure, en ce inclus le coût de la mise en demeure elle-même, puis sur les sommes dues et échues postérieurement à la délivrance de la mise en demeure, et en dernier lieu seulement, s'il y a lieu, sur les sommes visées par la mise en demeure.

En cas de résiliation judiciaire du présent Bail comme en cas de mise en jeu de la clause résolutoire, qu'elle qu'en soit la cause, et sans préjudice du droit du BAILLEUR de faire procéder à son expulsion par toutes voies de droit, le PRENEUR sera redevable, s'il se maintient dans les Locaux Loués, et jusqu'à leur libération complète, d'une indemnité d'occupation égale au double du loyer courant à la date de la résiliation, sans préjudice du droit du BAILLEUR à indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi.

Environnement

Etat des risques

Le BAILLEUR déclare que les biens objets des présentes ne sont pas situés dans une zone de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques, dans une zone de sismicité ou à potentiel radon ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte.

Information sur les sols

Le BAILLEUR déclare que les biens objets des présentes sont situés dans un secteur d'information sur les sols défini par arrêté préfectoral. Les secteurs d'information sur les sols comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

Le BAILLEUR a communiqué le document d'information en date du 4 octobre 2023, annexé aux présentes. Ce document mentionne le numéro de la ou des parcelles concernées, il est accompagné du dernier arrêté préfectoral, des informations mises à disposition, ainsi que des dispositions de l'article L. 556-2 du Code de l'environnement. Le PRENEUR le reconnaît expressément et déclare en outre, faire son affaire personnelle de cette situation.

Il est rappelé aux PARTIES qu'à défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat ou, à défaut, l'usage (au sens de l'article L. 556-1 A du Code de l'environnement), dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou d'obtenir une réduction du loyer.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément à l'article L. 126-29 du Code de la construction et de l'habitation, il est annexé un diagnostic de performance énergétique.

Sinistre(s) indemnisé(s)

Le Bailleur déclare au Locataire n'avoir aucune connaissance d'une indemnisation au titre d'un sinistre de la part d'une compagnie d'assurance à l'occasion d'une catastrophe naturelle ou technologique ayant affecté l'immeuble loué.

Amiante

Les Locaux Loués sont situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Le « dossier amiante parties privatives » est remis au PRENEUR.

Il est consultable auprès de **ECB IMMOBILIER**.

Le dossier technique amiante relatif parties communes de l'immeuble est consultable auprès de **ECB IMMOBILIER**.

Saturnisme - Plomb

Les biens objet des présentes ayant été construits après le 1er janvier 1949, il n'est pas fait obligation de faire établir un constat des risques d'exposition au plomb. Si la présence de plomb venait néanmoins à être constatée ultérieurement, le LOCATAIRE ne pourra être tenu à aucune garantie envers le PRENEUR qui l'accepte expressément.

Tolérances et autorisations

Aucune tolérance du BAILLEUR relativement à d'éventuels manquements contractuels du PRENEUR ne pourra emporter novation au présent Bail. Le PRENEUR ne pourra donc en aucun cas s'en prévaloir et considérer qu'une tolérance quelconque lui aurait conféré un droit acquis.

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

Toute dérogation aux obligations résultant pour lui du présent Bail ne pourra être autorisée au PRENEUR qu'expressément et par écrit.

Honoraires

Les PARTIES reconnaissent que le présent Bail a été négocié par l'AGENCE **ECB IMMOBILIER** exploitée par la société **ECB IMMOBILIER** qu'elles déclarent bénéficiaire du montant de la rémunération convenue, soit la somme de **zéro HT (0 € HT), zéro TTC (0 € TTC)**, conformément au mandat écrit portant le numéro.

A ces honoraires de négociation s'ajouteront des honoraires de rédaction d'actes d'un montant de **mille cinq cents euros TTC (1500**

€ TTC) au profit ECB IMMOBILIER

Le montant de ces honoraires est calculé selon le taux de TVA actuellement en vigueur. Si le taux de TVA venait à varier en plus ou en moins, le montant Toutes Taxes Comprises de la rémunération évoluerait de la même manière.

Ces honoraires seront dus par le BAILLEUR et le PRENEUR dans les proportions suivantes :

- honoraires charge BAILLEUR : mille euros TTC (1000 € TTC) ;
- honoraires charge PRENEUR : cinq cents euros TTC (500 € TTC).

Ces honoraires seront exigibles le 4 octobre 2023

Formalités - Frais - Election de domicile

Le PRENEUR sera redevable des frais et honoraires de tous les actes qui en seront la suite et notamment les frais de rédaction d'acte de renouvellement, d'avenant au bail, ou faits qui seront la suite ou la conséquence des présentes, et ce, sous sanction de la clause résolutoire, si bon semble au BAILLEUR.

Les frais d'enregistrement du présent contrat et de ses suites sont à la charge du PRENEUR.

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, le BAILLEUR fait élection de domicile à l'adresse **ECB IMMOBILIER 17 RUE RIQUET 75019 PARIS** et le PRENEUR à l'adresse **184 RUE CARDINET 75017 PARIS**.

En cas de déménagement, le BAILLEUR s'engage à communiquer au LOCATAIRE sa nouvelle adresse dans les meilleurs délais et au plus tard, dans les trente jours qui suivent ce changement.

Attribution de juridiction

Tous les litiges qui pourraient survenir entre les PARTIES seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble dans lequel se situent les locaux objets du présent bail.

Opposition au démarchage téléphonique - Collecte et exploitation des données personnelles

Si leurs coordonnées téléphoniques ont été recueillies à l'occasion des présentes, les PARTIES sont informées qu'elles peuvent s'opposer à leur utilisation à des fins de prospection commerciale en s'inscrivant sur la liste d'**opposition au démarchage téléphonique** sur le site internet bloctel.gouv.fr ou par courrier à l'adresse : Worldline - Service Bloctel - CS 61311 - 41013 BLOIS CEDEX

Les PARTIES sont également informées que les données à caractère personnel les concernant collectées par le MANDATAIRE à l'occasion des présentes feront l'objet de traitements informatiques nécessaires à leur exécution.

Ces données seront conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.

Dans le cadre de l'exécution du contrat, ces données pourront être transmises à des fins exclusivement techniques par le MANDATAIRE, responsable des traitements, à des prestataires informatiques assurant leur traitement, leur hébergement et leur archivage.

Dans le cadre de l'exécution du contrat ou en cas de légitime nécessité, ces données seront susceptibles d'être transmises aux destinataires suivants dans les limites de leurs attributions respectives :

- aux prestataires de signature électronique et lettre recommandée électronique ;
- aux entreprises chargées de travaux sur l'immeuble ;
- aux organismes d'assurances souscrites par le bailleur ou pour le compte du bailleur ;
- aux organismes payeurs d'aides au logement ;
- aux commissaires de justice dans le cadre des précontentieux, contentieux ou procédure d'expulsion.

Les PARTIES sont également informées que ces données à caractère personnel pourront être utilisées par le MANDATAIRE dans le cadre de la gestion des fichiers prospects et clients et pour les finalités associées à cette gestion, pour la réalisation d'opérations de marketing direct, pour la gestion des droits d'accès, de rectification et d'opposition, la gestion des avis, la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Paraphes

MN

n

- En cochant cette case, le BAILLEUR l'accepte expressément
- En cochant cette case, le LOCATAIRE l'accepte expressément

Chacune des parties pourra demander au MANDATAIRE d'accéder aux données à caractère personnel le concernant, de les rectifier, de les modifier, de les supprimer, ou de s'opposer à leur exploitation en lui adressant un courriel en ce sens à eric@ecbgestion.com ou un courrier à l'adresse de l'Agence indiquée en tête des présente

Toute réclamation pourra être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (www.cnil.fr)

Annexes

- Sont annexés au présent bail
- le règlement de copropriété
 - le dossier de diagnostics techniques
 - le diagnostic de performance énergétique
 - l'état des risques
 - le diagnostic technique amiante
 - l'engagement de caution solidaire

Date et signatures

Fait à PARIS, le 4 octobre 2023 en 3 exemplaires originaux, dont un exemplaire remis à chacune des parties, qui le reconnaît.

Mot(s) rayé(s) nul(s) :

Chiffre(s) rayé(s) nul(s) :

Ligne(s) rayée(s) nulle(s) :

Renvois(s) :

MN n

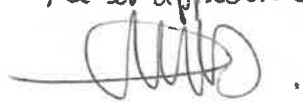
LE(S) BAILLEUR(S) ou SON MANDATAIRE

"Lu et approuvé"

Lu n


LE(S) LOCATAIRE(S)

"Lu et approuvé"

Lu et approuvé


LA(LES) CAUTION(S)

"Lu et approuvé, reconnais avoir pris connaissance du présent contrat pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé"



Paraphes

MN

ACTE DE CAUTIONNEMENT

(C. civ., art. 2288 et s.)

Engagement de caution

Je soussignée Madame [Nom] [Adresse],
déclarant avoir la capacité à m'engager et à répondre des obligations que je prends par le présent acte,
Téléphone : [Numéro]
Adresse électronique : [Adresse]

Après avoir reçu toutes les informations utiles sur la nature et l'étendue des obligations contractées, je déclare me porter **CAUTION SOLIDAIRE DU LOCATAIRE ET DES AUTRES CAUTIONS LE CAS ECHEANT, AVEC RENONCIATION AUX BENEFICES DE DIVISION ET DE DISCUSSION**, pour les obligations résultant du bail dont les conditions sont ci-dessous rappelées.

Mon engagement de cautionnement est donné pour la première période du bail et de 0 éventuel(s) renouvellement(s) ou reconduction(s), soit pour 3 années au total et ce, même en cas de changement de BAILLEUR

Je suis conscient que **je ne pourrai pas résilier le présent cautionnement avant l'expiration de la totalité de la durée pour laquelle il a été donné**, puisqu'il s'agit d'un cautionnement à durée déterminée.

Par la présente, je m'engage expressément à garantir le paiement des loyers, des charges, des réparations locatives, des impôts et taxes, des indemnités d'occupation, des dommages et intérêts et tous les frais et dépens de procédure et coûts des actes ou tout autre accessoire de la dette résultant de l'exécution du bail ou de ses suites.

J'ai conscience d'engager mes biens et mes revenus par la signature du présent acte et d'avoir à payer au lieu et place du LOCATAIRE en cas de défaillance de sa part.

Le présent acte de cautionnement bénéficiera à tout ayant droit ou successeur du BAILLEUR, notamment, en cas de vente du bien loué.

Rappel des conditions du contrat de location

Location :

- Consentie à SAS HELLO BUBBLE TEA AND COFFEE, ci-après "le LOCATAIRE"
 - Par
 - Pour le bien situé 184 rue Cardinet 75017 PARIS
 - Pour une durée de : 9 ans
 - Prenant effet le : 4 octobre 2023
 - Montant du loyer mensuel : deux mille quatre cent soixante-quinze euros (2475 €)
 - Conditions de révision du loyer : loyer révisé chaque année en fonction de la variation de l'indice ILC, l'indice de référence retenu correspondant à l'indice du 01 trimestre 2023 dont la valeur s'établit à 128.68.
 - Provision mensuelle initiale pour charges : soixante-quinze euros (75 €), cette provision pouvant être réajustée à l'occasion de la régularisation annuelle en fonction des dépenses récupérables.
 - Montant total mensuel (loyer + provisions pour charges) : deux mille quatre cent soixante-quinze euros (2475 €).
- Cette somme est payable en totalité et d'avance le 5 de chaque mois.
- Montant du dépôt de garantie : six mille euros (6000 €)



MN



Facture Loyer

Propriétaire

Locataires : HELLO BUBBLE TEA & COFFEE

Référence du b

184 Rue Cardinet
75017 PARIS

SAS HELLO BUBBLE TEA & COFFEE
184 Rue Cardinet
75017 PARIS
FRANCE

PARIS, le jeudi 1 février 2024

Madame, Monsieur,

Facture Loyer

Cet avis est une demande de paiement et ne peut en aucun cas avoir valeur de quittance.

	Libellé	Montant
Loyer Février 2024		2 000,00 €
Provisions pour charges Février 2024		75,00 €
TVA		400,00 €
	TOTAL DE L'ECHEANCE	2 475,00 €
	Solde antérieur	2 823,50 €
	SOLDE A PAYER	5 298,50 €

MODALITE DE REGLEMENT :

Prélèvement au 05/02/2024 : 5298.50 €

LITIGE : 324,50 euros de litige sur cette facture liée à une « intervention » de plomberie forcée par le syndicat de propriété et prélevé de force sur le compte du bailleur qui me demande de rembourser. Ci-joint la facture de cette intervention transmise par le bailleur + une copie du courrier recommandée envoyé en novembre au bailleur.

regiement par cneque.
HELLO BUBBLE TEA & COFFEE

Février 2024