



A2MJ
Mandataires Judiciaires

9 rue du Mont Thabor
75001 PARIS
Tél 01.53.01.81.81
Fax 01.53.01.81.80
contact@selarlmjt.com

N/Réf. :
YYT /HAN/14554/ACT
Liquidation Judiciaire du : 24/07/2025
SARL INDIANA BFC
103 rue des Pyrénées
75020 PARIS

PARIS, le 5 août 2025

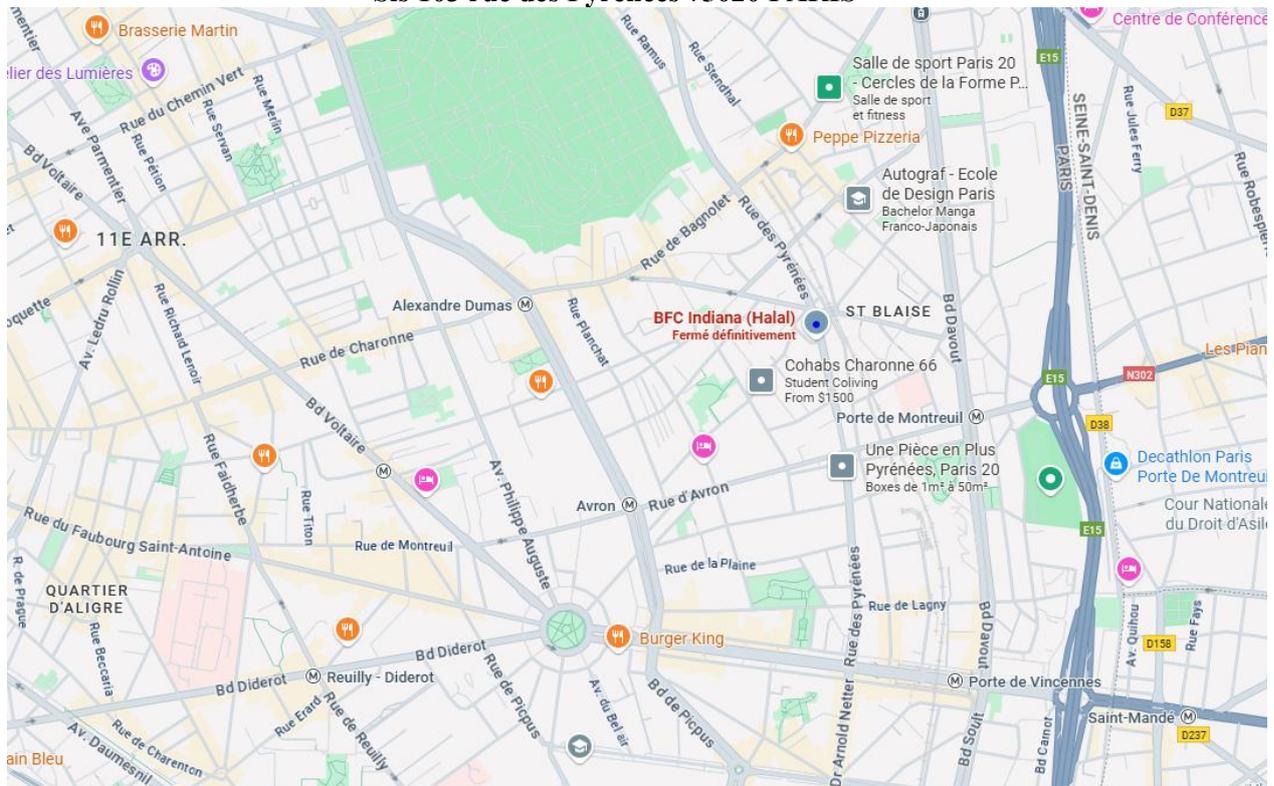
DOSSIER DE PRESENTATION CAHIER DES CHARGES POUR DEPOT D'OFFRE

Par jugement en date du 24/07/2025, le Tribunal des Activités Economiques de Paris a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'égard de la **SARL INDIANA BFC**, ayant pour activité restauration, salon de thé, vente sur place ou à emporter et pour siège social 103 rue des Pyrénées 75020 PARIS.

Ce même jugement m'a désigné en qualité de liquidateur.

Conformément aux dispositions des articles L. 642-19, L. 642-22 et R. 641-30 du Code de commerce, il a été décidé de procéder à la cession de l'actif suivant :

Fonds de commerce de SARL INDIANA BFC, Sis 103 rue des Pyrénées 75020 PARIS





LE PRESENT DOCUMENT A ETE ETABLI AU VU DES ELEMENTS ET INFORMATIONS REÇUS A CE JOUR SANS QUE LE REDACTEUR PUISSE EN GARANTIR L'EXHAUSTIVITE ET SANS QUE LA RESPONSABILITE DU LIQUIDATEUR PUISSE ETRE ENGAGEE POUR TOUTE INEXACTITUDE ET/OU ERREUR CONTENUE DANS LES ELEMENTS QUI LUI ONT ETE FOURNIS

- Activité exercée : petite restauration.
- description du lieu d'exploitation : local au rez-de-chaussée sur la rue et sur cour et un débarras.
- Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :

- Eléments incorporels :

Droit au bail des locaux situés 103 rue des Pyrénées 75020 PARIS

Description : local au rez-de-chaussée sur la rue et sur cour et un débarras.

Contrat : bail commercial.

Activité : petite restauration.

Loyer : environ 2700 € par mois.

Dépôt de garantie : trois mois de loyer.

LES ACQUEREURS POTENTIELS SONT EXPRESSEMENT INVITES A PRENDRE CONNAISSANCE DE L'ENSEMBLE DES CLAUSES DU CONTRAT DE BAIL JOINT EN ANNEXE ET NOTAMMENT LES EVENTUELLES CLAUSES DE SOLIDARITE, AGREMENT, PREEMPTION ET DE CAUTION.

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.

La clientèle et l'achalandage

- Eléments corporels :

Le matériel et agencements garnissant les locaux.

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.

▪ **Avertissement :**

- Objet et usage du présent document

Le présent dossier de présentation a été établi, 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.

Seul 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.

Tout acquéreur potentiel doit donc réaliser ses propres investigations, afin de former son propre jugement, sur l'information contenue dans ce document et s'entourer de conseils professionnels adéquats, afin de tenir compte de toutes les conséquences financières, légales, sociales et fiscales de l'acquisition de tout ou partie de l'entreprise.

Nous attirons enfin votre attention sur le droit de préemption des communes prévu par la loi 2005-882 du 02 août 2005 et son décret d'application 2007-1827 du 26 décembre 2007.

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 l'ordonnance pour notifier par LRAR sa décision de substituer à l'acquéreur.

Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.

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

Tout actif peut être consulté librement sur le site www.selarlmyt.com rubrique Actif et sur le site du Conseil National des Administrateurs Judiciaires et Mandataires Judiciaires (www.cnajmj.fr), portail Actifs.

***Le montant des honoraires de toute nature et commissions d'agence(s), ou d'apporteurs d'affaires et leur(s) bénéficiaire(s) devra 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) L'offre de reprise

➤ Périimètre de la reprise

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

➤ 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 faire obstacle à la réalisation de la cession.

➤ Les revendications

Nous attirons votre attention sur le fait que 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.

2) Précisions sur le candidat à la reprise

➤ 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

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

- Composition du capital social
- Principaux actionnaires / associés
- Activité
- Chiffre d'affaires
- Résultats

Les statuts et un extrait Kbis de la société daté de moins de 3 mois devront être joints à l'offre.

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.

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

➤ Déclaration d'indépendance et de conformité à l'article L642-3 du Code de commerce

Le repreneur devra joindre à son offre la déclaration annexée au présent dossier après l'avoir dûment remplie, datée et signée.

3) Le prix

- Il doit être déterminé

L'offre de reprise doit comporter un **prix en euros** 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 le remboursement ou la reconstitution du dépôt de garantie, les droits, les frais 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.

- Ventilation du prix entre les éléments repris

La décomposition du prix entre les éléments corporels, incorporels et le stock doit apparaître clairement dans l'offre de reprise.

- Garantie

Un chèque de banque libellé à l'ordre de la **SELARL MONTRAVERS YANG-TING** devra obligatoirement être joint à l'offre :

- couvrant l'intégralité du prix proposé, si celui-ci est inférieur ou égale à 100 000 euros,
- couvrant 50% du prix proposé, si celui-ci est supérieur à 100 000 euros, le solde devant être payé avant toute remise des clés des locaux.

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

4) Les attestations à joindre impérativement au dossier

- La déclaration d'indépendance et de sincérité de prix,
- La déclaration d'origine des fonds.

II) Les étapes de la procédure

1) Le dépôt de l'offre

Toute proposition d'acquisition devra être déposée préalablement sous pli cacheté en l'Etude de Maître Stéphane VAN KEMMEL, Huissier de justice au Tribunal des activités économiques de Paris 1 quai de Corse 75004 PARIS **avant le 22/09/2025 à 17h00.**

Par ailleurs, il y a lieu d'indiquer sur l'enveloppe destinée à l'Huissier, le nom de la liquidation judiciaire concernée

Si l'offre est acheminée par voie postale, elle devra être mise sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure devant être fermée et porter la mention « remise d'offre de reprise de fonds de commerce dépendant de la liquidation judiciaire de **SARL INDIANA BFC**.

Cette offre doit avoir été réceptionné par l'huissier avant le 22/09/2025 à 17h00.

Toute offre déposée ou reçue après ce délai sera irrecevable.

2) Audience de l'ouverture des plis cachetés

L'ouverture des plis qui auront été déposés aura lieu **le 23/09/2025 à 14h20**, au Tribunal des activités économiques 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, ainsi que le cas échéant le(s) dirigeant(s) et bailleur(s).

L'ordonnance sera ensuite rendue par le juge-commissaire, qui retiendra ou non l'une des offres présentées, dans l'intérêt de la procédure et de la sauvegarde de l'emploi. 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.

Quelles que soient la forme et les modalités de l'offre, aucune rétractation de l'offre ne sera possible après dépôt et ce jusqu'à l'aboutissement de la procédure, à savoir le prononcé de l'ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire.

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

3) L'entrée en jouissance

L'entrée en jouissance interviendra au jour de la signature de l'ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire autorisant la cession, de telle sorte qu'à compter de cette date, les loyers des locaux ainsi que toutes les charges et assurances et impôts afférents au fonds de commerce seront supportés par le repreneur.

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

- consignation de la totalité du prix offert ;
- présentation d'un certificat d'assurance des locaux ;
- consignation du dépôt de garantie du bail.

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.

Ces conditions essentielles doivent être reconnues comme expressément acceptées dans l'offre de reprise.

4) Rédaction d'acte

Dans un souci d'efficacité, l'acte sera établi par le conseil choisi par le liquidateur, l'acquéreur pouvant également se faire assister de son propre conseil.

Pour mémoire, les frais de rédaction de l'acte sont à la charge de l'acquéreur.

III) Visite de locaux

La visite des locaux est fixée au : mercredi 3 septembre 2025 à 17h30.

Yohann YANG-TING

DECLARATION D'INDEPENDANCE ET DE SINCERITE DU PRIX

DECLARATION A ANNEXER A L'OFFRE D'ACQUISITION (UNE PAR OFFRE SI LE CANDIDAT FAIT PLUSIEURS OFFRES)

Je soussigné

.....

Agissant en qualité de

Déclare que le prix de cession figurant dans l'offre déposée sous ma responsabilité est sincère et véritable et qu'aucune somme complémentaire n'a été ou ne sera versée à quiconque, à l'insu du Tribunal, sous quelque forme que ce soit, pour quelque motif que ce soit.

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, 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.

Accepte que dans un souci d'efficacité, l'acte de cession sera établi par le conseil choisi par le liquidateur, l'acquéreur pouvant se faire assister de son propre conseil, étant précisé que l'intégralité des frais de rédaction de l'acte est à la charge de l'acquéreur.

Déclare que le montant des honoraires de toute nature relatifs à cette offre d'acquisition des actifs de SARL INDIANA BFC, des commissions d'agence et/ou d'apporteurs d'affaires s'élèvent 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, lequel dispose :

« Ni le débiteur, 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 dépendant de la liquidation, 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

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une exploitation agricole, le Tribunal peut déroger à ces interdictions et autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs. Dans les autres cas, le Tribunal, sur requête du ministère public, peut autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs, par un jugement spécialement motivé, après avoir demandé l'avis des contrôleurs.

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.

Fait à

Le

Signature

DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

Document confidentiel

Joindre obligatoirement les justificatifs pour tout versement supérieur ou égal à 150 000 €

La SELARL MONTRAVERS YANG TING se réserve également la possibilité de demander les justificatifs dans le cadre du dispositif de lutte contre le blanchiment et de financement du terrorisme

Conformément à l'arrêté du 2 septembre 2009 pris en application de l'article R 561-12 du Code Monétaire et Financier et définissant les éléments d'information liés à la connaissance du client et de la relation d'affaires aux fins d'évaluation des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme.

« Les éléments d'information susceptibles d'être recueilli pendant toute la durée de la relation d'affaires aux fins d'évaluation des risques de blanchiment de capitaux et financement du terrorisme peuvent être :
1° [...] Au titre de la connaissance de la relation d'affaires :

Le montant de la nature des opérations envisagées

La provenance des fonds

La justification économique déclarée par le client [...] »

Joindre impérativement une photocopie de la carte d'identité ou du justificatif d'identité

Date du versement : Montant du versement :

Civilité : Madame Monsieur

Nom : Prénom : Nom de Jeune fille :

Profession : Nationalité :

Origine des fonds	Montant (€)
Retraits provenant de placements (livrets, actions...)	
Vente immobilière (maison, terrain...)	
Succession ou donation	
Revenus professionnels (rémunération, prime, dividende)	
Cession d'actifs professionnels (véhicules, œuvres d'arts...)	
Autres :	
TOTAL	

Objectif du versement

<input type="checkbox"/> Acquérir un actif de la procédure	<input type="checkbox"/> Participer au règlement du passif de :
<input type="checkbox"/> Acquitter une dette de la procédure	
<input type="checkbox"/> Remboursement mon passif dans la procédure	Lien de parenté :
<input type="checkbox"/> Autre	Motif :

- **Je certifie sur l'honneur que les sommes qui sont ou seront versées pour les raisons exposées ci-dessus n'ont pas d'origine délictueuse** au sens de la réglementation relative au blanchiment des capitaux (Code Monétaire et Financier, articles L 561-1 et suivants)
- **Je déclare être pleinement informé(e) que la SELARL MONTRAVERS YANG TING a des obligations légales et réglementaires de déclaration de soupçons de blanchiment à Tracfin.**
- **Je certifie sur l'honneur que les renseignements figurant sur la présente « déclaration d'origine des fonds » sont exacts et conformes à la réalité**

Fait à
.....

Le / /

Signature :

BAIL COMMERCIAL

**103, rue des Pyrénées – Passage Dagorno
(Paris 20^{ème})**

Entre :

Et

**La société BFC
Au nom commercial « BEST FOOD CORNER »** G.C.

#

Enregistré à : POLE ENREGISTREMENT PARIS 16

Le 03/02/2015 Bordereau n°2015/135 Case n°40

Ext 956

Enregistrement : 25 € Pénalité :

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

L'Agent administrative des finances publiques

Agent administrative des finances publiques
Gwendoline PAVINETT
G.C.

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

Ci-après dénommée sous le vocable le « BAILLEUR »

D'UNE PART,

ET :

➤ La société « BFC »,

Société par à Responsabilité Limitée au capital de 5.000 euros,
Immatriculée au RCS PARIS sous le numéro 792 136 210,
Dont le siège social est situé : 103, rue des Pyrénées - 75020 PARIS

Ci-après dénommée sous le vocable le « PRENEUR »

D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après désignés ensemble les "Parties" et individuellement une "Partie".

G.C
R

EXPOSE PREALABLE :

Le Preneur a souhaité prendre à bail un local commercial appartenant au Bailleur situé 103, rue des Pyrénées - 75020 PARIS.

En conséquence, les Parties sont convenues par les présentes de s'engager à conclure et exécuter le présent bail portant sur les locaux loués (le "Bail") à intervenir entre elles dont elles ont arrêté les conditions précisées ci-après.

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

BAIL

Le Bailleur donne à bail à loyer à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, les locaux ci-après désignés, au PRENEUR qui accepte.

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Le Bailleur donne à bail au PRENEUR qui accepte des locaux situés 103, rue des Pyrénées - Passage Dagorno - 75020 PARIS comprenant :

- Lot n°21

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée sur la rue des Pyrénées et sur cour, un local comprenant une boutique, une cuisine, deux chambres et un débarras. Droit commun avec les lots 19 et 20 au water-closet situé dans la cour.

- Lot n°46

Dans le bâtiment B, un débarras situé au rez-de-chaussée sur cour.

ARTICLE 2 - DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de 3, 6, 9 années entières et consécutives à compter du 1^{er} février 2015 pour se terminer le 31 janvier 2024.

Dans son nouvel alinéa, l'article L 145-9 du Code de commerce prévoit : « *Le congé doit être donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, au libre choix de chacune des parties* ».

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX

3.1 Exploitation

Les lieux présentement loués devront servir au PRENEUR exclusivement à l'exploitation d'un fonds de commerce de PETITE RESTAURATION - CAFE - BAR- SALON DE THE - VENTE SUR PLACE ET A EMPORTER.

L'activité de RESTAURATION pourra être exercée, sous réserve de l'installation et de la maintenance par le PRENEUR et à sa charge d'un système d'extraction conforme à la réglementation en vigueur.

Les locaux loués devront être affectés par le Preneur à l'usage exclusif défini ci-dessus.

Le Preneur devra exercer de manière permanente dans les locaux loués la totalité des activités énumérées ci-dessus, celles-ci constituant un tout indivisible.

Ces activités s'entendent à l'exclusion de toute autre activité ou de toute autre utilisation des locaux loués, étant entendu que le Bailleur ne confère au Preneur aucune exclusivité et se réserve le droit de louer tous autres locaux pour toute utilisation commerciale ou artisanale même similaire ou concurrente à celles exercées par le Preneur.

Le Preneur ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'usage, la destination ou la nature des Locaux Loués, le Preneur ne pouvant, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette destination ni changer la nature des activités y étant exploitées ou y adjoindre des activités connexes ou complémentaires sans s'être conformé à la procédure prévue par la législation en vigueur.

Toutefois par dérogation aux stipulations qui précèdent, dans le cas où le Preneur serait autorisé préalablement et expressément par le Bailleur à exercer une activité accessoire, celle-ci ne pourra en aucun cas excéder vingt pour cent (20%) du volume du chiffre d'affaires toutes taxes comprises réalisé par le Preneur dans les Locaux au titre de l'activité principale, et qu'ainsi toute vente dépassant ce pourcentage devra être autorisée au titre des branches principales.

L'autorisation préalable et expresse du Bailleur devra faire l'objet d'un avenant entre les Parties, à défaut de quoi, le Bailleur pourra se prévaloir de la clause résolutoire visée à l'Article 19.

3.2 Autorisations administratives

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires à son activité prescrites par la législation en vigueur ou à venir. Il devra pouvoir en justifier à toute réquisition du Bailleur.

Le Preneur devra en outre garantir le Bailleur contre toute réclamation de l'Administration, des voisins, des autres locataires ou occupants et des tiers qui aurait pour objet la conformité à la réglementation administrative et aux normes techniques

ou de sécurité des Locaux Loués ainsi que des installations ou équipements utilisés par le Preneur, et notamment l'ensemble de la réglementation relative aux établissements recevant du public ou celle relative aux accès handicapés.

Le Preneur s'oblige en conséquence, afin de se conformer à la réglementation, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du bail, tous travaux qui deviendraient nécessaires ou qui seraient prescrits par l'Administration, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 4 - LOYER

4.1 Loyer

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant pour la première année, un loyer annuel de VINGT HUIT MILLE HUIT CENT EUROS (28.800 euros) soit un loyer mensuel de DEUX MILLE QUATRE CENT EUROS (2.400 euros) hors taxes et hors charges que le Preneur s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs mensuellement d'avance à compter de la date de départ du présent bail.

A compter de la deuxième année, le loyer annuel sera fixé à la somme de Vingt Neuf Mille Quatre Cent Euros (29.400 euros) soit un loyer mensuel de DEUX MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (2.450 euros) hors taxes et hors charges.

En sus du loyer, une provision sur charges sera réglée telle qu'indiquée à l'article 8 ci-dessous.

4.2. Modalités de paiement du Loyer

4.2.1 Dispositions générales

Le Loyer sera payable mensuellement et d'avance, le 1^{er} jour de chaque mois civil et est stipulé portable au domicile du Bailleur ou de son mandataire, et pour la première fois à compter de la Livraison des locaux loués au prorata temporis du mois civil en cours.

4.2.2 Prélèvement sur compte bancaire

En vue de faciliter le recouvrement de toutes sommes dues au titre du Bail, le Preneur autorise irrévocablement le Bailleur, à prélever s'il le souhaite sur son compte bancaire, lors de leurs échéances, les sommes qui lui sont dues.

Le Preneur remettra au Bailleur au plus tard lors de la prise de possession locaux loués un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé et accompagné d'un relevé d'identité bancaire.

Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.

En cas de non-respect dudit engagement ayant pour conséquence de laisser une somme impayée à son échéance normale, il sera fait application des stipulations de l'article.

En cas de changement de domiciliation bancaire du Preneur, ce dernier s'engage à remettre au Bailleur, 15 jours avant la plus proche échéance à intervenir, un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

De même, en cas de changement de la domiciliation bancaire du Bailleur, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, dans un délai de quinze (15) jours suivant la notification de ce changement de domiciliation bancaire qui lui sera faite, un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

ARTICLE 5 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à bien et fidèlement exécuter, savoir :

5.1.1 Etat des lieux

le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement et tel qu'il a pu le constater par la visite qu'il a faite préalablement aux présentes, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune réparation, ni remise en état autres que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts.

Il en est ainsi sans que cette liste soit limitative des éventuelles remises en état ou remise aux normes relatives aux installations électriques ou au rideau de fer.

5.1.2 Travaux d'aménagement

Le Bailleur autorise dès à présent la réalisation des travaux d'aménagement nécessaire à l'activité du PRENEUR.

Il est expressément convenu entre les parties que ces travaux seront à la charge exclusive du PRENEUR même s'ils concernent les gros œuvres du bâtiment.

De même, le Preneur sera intégralement responsable de tous dégâts qui pourraient être causés à la structure de l'immeuble ou aux tiers du fait desdits travaux.

Le Preneur devra s'assurer en conséquence.

5.1.3 Entretien - Réparations

5.1.3.1 Entretien, travaux, réparations

Le Preneur jouira des Locaux Loués en bon père de famille, les entretiendra en parfait état de réparations locatives et effectuera en outre à ses frais, toutes réparations qui seraient nécessaires y compris les travaux de mise en conformité qui seraient rendus nécessaires ou obligatoires par l'évolution de la réglementation qu'ils aient ou non fait l'objet d'une injonction administrative et/ou résulteraient de la vétusté exceptées celles prévues par l'article 606 du Code Civil qui restent à la charge du Bailleur.

Les travaux effectués seront soumis au contrôle du Bailleur étant précisé que les travaux relevant des dispositions de l'article 606 du code civil seront exécutés par le Bailleur à ses frais, ce que ce dernier accepte expressément.

BC
R

Le Preneur devra pendant toute la durée du Bail, ses prorogations ou ses renouvellements, maintenir en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté toutes fermetures, portes, vitrages, sols, canalisations, robinetterie, installations électriques ou sanitaires, les installations techniques et notamment les installations de climatisation, l'équipement et la devanture, procéder à la remise en état de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourra être réparé.

Il devra entretenir, réparer ou remplacer à ses frais exclusifs les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des Locaux Loués et ce sans recours contre le Bailleur en cas d'infiltrations provenant desdits vitrages quelle qu'en soit la cause.

Les peintures extérieures sur murs, supports métalliques, stores, enseignes et grilles devront être gardées en bon état d'entretien afin que l'aspect extérieur de l'immeuble soit toujours conforme au standing de l'immeuble et que le Bailleur ne soit pas inquiété de ce chef.

Les fermetures métalliques seront maintenues en état de graissage soigneux.

Il entretiendra également les robinets d'eau et de gaz en bon état de fonctionnement et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient, et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires relativement à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce, les parties établiront un état des lieux contradictoire lors de la prise de possession des locaux par le locataire qui sera effectué contradictoirement et amiablement, par le bailleur ou le locataire ou par un tiers mandaté par eux, ou, à défaut, par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

L'état des lieux sera conservé par chacune des parties.

Le Preneur fera son affaire personnelle de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les Locaux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et ce sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou

G C
P

indirect résultant pour lui de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui des défauts de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa Compagnie d'assurances.

5.1.3.2. Travaux de mise en conformité

Le Preneur devra se conformer à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations applicables aux Locaux Loués en particulier et sans que cette liste soit limitative en ce qui concerne la voirie, la sécurité, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation du travail, les Etablissements Recevant du Public (ERP), les prescriptions du Permis de Construire de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché pour le non respect par le Preneur des dispositions qui précèdent.

En conséquence, le Preneur devra déferer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations prescrites par l'Administration (hygiène, environnement, sécurité, législation du travail, etc.) qu'elles incombent au Bailleur ou au Preneur en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à intervenir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner desdites autorités administratives.

5.1.4 Garantie

Il devra garnir et tenir constamment garnis les locaux loués, de matériel, marchandises, objets et effets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

5.1.5 Conditions générales de jouissance

Le Preneur devra jouir des lieux loués en bon père de famille suivant leur destination.

Troubles

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins ; notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles, tels que rats, souris, cafards, punaises, etc.

Il fera également en sorte de ne pas gêner, par l'entreposage de ses déchets, poubelles, cartons, livraison ou tout matériel dont il serait l'émetteur ou le destinataire, la libre circulation de tout occupant de l'immeuble dans les parties communes.

Surveillance du personnel

Il devra exercer une surveillance constante sur son personnel et notamment faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs, afin de ne pas troubler par le bruit ou empêcher les déplacements des occupants de l'immeuble et, plus généralement, qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble de quelque manière que ce soit.

GC
F

Charges de ville, de police et autres

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Ouverture – Achalandage

Les locaux loués devront être tenus constamment ouverts et achalandés sans possibilité de cesser de l'affecter à la destination ci-dessus indiquée. Toutefois, LE PRENEUR pourra les fermer pendant la période des vacances, pour la durée en usage dans la profession et, selon les mêmes usages, opérer les fermetures hebdomadaires.

Installations extérieures

Il ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et après avoir obtenu les autorisations de la copropriété et administratives nécessaires.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit, en raison desdites installations.

Enseigne

Les Parties conviennent que l'enseigne mentionnée à l'article 3 constitue un élément contractuel non dissociable de l'activité exercée dans les Locaux.

Si le Preneur se trouvait dans l'impossibilité de poursuivre son exploitation sous « l'Enseigne », il lui appartiendra de proposer à l'agrément express, préalable et écrit du Bailleur, dans la même activité, une nouvelle enseigne.

Le Bailleur ne pourra s'y opposer si la nouvelle enseigne :

- est de notoriété équivalente à « l'Enseigne »,
- et, regroupe des produits de gamme et qualité équivalentes.

Le changement d'enseigne devra faire l'objet d'un avenant au Bail.

En outre, toute installation d'enseignes (lumineuses ou non) ou tout agencement en saillie sur la façade des Locaux est subordonné à l'agrément express et préalable du Bailleur, outre le cas échéant à l'obtention des autorisations administratives requises à cet effet.

A cet effet, le Bailleur indique qu'il accepte l'installation d'enseignes dites « drapeau » sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires.

GC
#

Il en sera de même de toute modification ultérieure de ces agencements, ou de leur remplacement.

De même, le Preneur ne pourra intégrer à l'intérieur de ses vitrines de procédés de signalisation lumineux, clignotants et/ou défilants (journaux, etc.).

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aurait placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera en tout état de cause à ses frais, risques et périls) ou leur existence pourraient occasionner.

Il ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et plus particulièrement d'incendie. A ce sujet, il est stipulé que, si du fait de l'aggravation du risque résultant de l'exploitation du commerce du PRENEUR, les primes d'assurances contre l'incendie de l'immeuble étaient augmentées, le Preneur devrait rembourser au BAILLEUR, la majoration de prime que ce dernier aurait à payer pour cette cause.

5.1.6 Changement de distribution - modification matérielle des lieux

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni aucun percement de murs, de cloisons et planchers, ni aucun changement de distribution ou installations sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci seront faits aux frais du PRENEUR sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires et vacations seront payés par ledit PRENEUR.

5.1.7 Améliorations

Tous travaux et améliorations qui seraient faits dans les lieux loués par le Preneur, même avec l'autorisation du BAILLEUR, pendant le cours du bail (y compris tous appareils placés par le Preneur pour l'usage desdits lieux à l'exception cependant des appareils mobiles et ceux simplement boulonnés ou vissés) et d'une manière générale toutes installations à demeure faites par LE PRENEUR, resteront en fin du présent bail, à quelque époque et de quelque manière qu'elles arrivent, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité quelconque de sa part.

5.1.7 Travaux exécutés par le Preneur - Accession

5.1.7.1 Travaux d'aménagement à la prise de possession des lieux

Les travaux d'aménagement des locaux loués seront exécutés par le Preneur, à ses frais exclusifs, après obtention de l'accord du Bailleur et le cas échéant après obtention des autorisations administratives nécessaires.

L'autorisation éventuelle du Bailleur à la réalisation des travaux n'impliquera aucun engagement de responsabilité de sa part. En conséquence, le Preneur s'engage à ne pas poursuivre le Bailleur et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par ce dernier. Il est précisé que l'autorisation donnée par le Bailleur sera une autorisation

G-C
R

de principe et en aucun cas le Bailleur ne garantit que les travaux à entreprendre (i) ne sont pas susceptibles d'entraîner des travaux non prévus à l'origine (ii) sont aptes à être réalisés selon les plans et souhaits du Preneur et dans les délais qu'il anticipe ou (iii) sont réalisables sans rencontrer d'obstacles inhérents à la structure et aux équipements généraux des locaux loués.

Le Preneur assumera toutes les responsabilités pouvant résulter de l'exécution des travaux et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus par des polices d'assurances souscrites conformément aux stipulations ci-après.

Dès l'achèvement de ses travaux, le Preneur devra demander par écrit au Bailleur de venir constater leur conformité avec les plans et les documents constituant le dossier initial soumis à ce dernier. En cas de non-conformité, le Bailleur pourra prescrire des travaux complémentaires ou rectificatifs qui, à défaut d'avoir été exécutés par le Preneur dans les délais les plus brefs, pourront être réalisés par le Bailleur aux frais du Preneur.

Dans les cas où il en serait besoin en application de la réglementation, le Preneur devra justifier au Bailleur de l'obtention de l'avis favorable de la Commission de Sécurité ainsi que du rapport d'un Bureau de Contrôle notoirement connu ou tout autre document attestant que les travaux réalisés sont conformes aux plans préalablement soumis au Bailleur, à l'utilisation future des locaux et ont été réalisés selon les règles de l'Art et en conformité avec les textes et la réglementation en vigueur notamment en matière de sécurité du public et de contraintes environnementales.

En tout état de cause, le Preneur s'oblige à ne faire aucun travaux pouvant entraver l'obtention de la conformité des Locaux et/ou de l'Immeuble, nuire à la sécurité de l'Immeuble ou dont la réalisation modifierait la destination des Locaux ; le Preneur fera son affaire personnelle des difficultés pouvant survenir du fait des aménagements directement effectués par lui et ses entreprises, le Bailleur étant seulement responsable des constructions à sa charge, tels que ces constructions sont prévues au descriptif technique.

5.2. Travaux exécutés par le Preneur en cours de Bail

Le Preneur ne pourra faire, dans lesdits Locaux Loués, aucun percement de murs et de planchers, ni aucun changement important de distribution, aucune construction intérieure de type mezzanine et plus généralement aucune modification des installations d'origine sans le consentement exprès et écrit du Bailleur et/ou de son mandataire.

A ce titre, le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à modifier l'emplacement de l'escalier d'accès au sous-sol à l'ancien emplacement de la trémie tel qu'il ressort des plans annexés.

Il autorise par ailleurs la modification de la façade telle qu'elle résulte du plan annexé, sous réserve des autorisations nécessaires.

Il sera responsable de tout dommage causé aux Locaux Loués et/ou à l'Immeuble dont dépendant les Locaux Loués du fait d'une surcharge des planchers ou autres. Il sera également responsable de toutes dégradations causées aux parties communes de

OC
#

l'immeuble ou parties privatives de ce dernier, notamment en cas d'usage anormal ou non conforme à la destination des locaux loués que ces dommages soient causés par lui-même ou par des personnes qu'il aura introduites dans lesdits locaux.

Dans le cas où l'autorisation de réaliser des travaux serait accordée, le Bailleur pourra exiger que les travaux soient exécutés sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, d'un bureau de contrôle ou de toute autre personne habilitée à cet effet choisi par lui dont les honoraires, de quelque nature qu'ils soient, seront à la charge exclusive du Preneur.

5.3. Sort des travaux du Preneur en fin de Bail

Le Preneur laissera en fin de bail et sans indemnité tous travaux soit d'installation, d'amélioration, d'embellissement, d'aménagement, de modification ou de réparation.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord préalable et écrit du Bailleur, celui-ci pourra exiger à tout moment que les Locaux Loués soient remis, aux frais exclusifs du Preneur, dans leur état primitif, sans préjudice de l'application des sanctions encourues aux termes du Bail ou de la législation en vigueur.

En cas de renouvellement du Bail, tous les travaux d'aménagement, d'amélioration, d'embellissement, de modifications effectuées par le Preneur, quand bien même ces derniers seraient des travaux de mise en conformité des Locaux à leur destination, seront pris en compte dans le calcul de la valeur locative des Locaux Loués à l'occasion du renouvellement consécutif à leur exécution, par dérogation expresse aux dispositions de l'article L 145-34 du code de commerce.

ARTICLE 6 – TRAVAUX DU BAILLEUR

Le Preneur souffrira que le Bailleur fasse, pendant le cours du bail aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires, quelles qu'en soient l'importance et la durée sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution de loyer, à la condition qu'ils soient exécutés sans interruption, et notamment tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement ainsi que tous travaux aux murs mitoyens et passages de canalisations.

Toutefois, si ces travaux devaient excéder quarante jours, les Parties s'engagent à se rencontrer afin d'envisager les conditions de location futures et de poursuite du bail.

Il est néanmoins précisé que la présente disposition ne s'applique qu'aux travaux qui seraient rendus nécessaires par le bon entretien de l'immeuble et ne s'étend pas aux travaux que le Bailleur jugerait simplement utile de faire effectuer, notamment aux travaux d'amélioration et aux constructions nouvelles. Mais à ce sujet, il est rappelé que le Preneur ne pourra mettre aucun obstacle aux travaux que le propriétaire se proposerait d'entreprendre et qui auraient pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble.

GC
#

Le Preneur ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme. D'une manière générale, et quant à ces travaux, les rapports du BAILLEUR et du PRENEUR seront réglés comme il est prévu par ces textes.

Le Preneur devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués sauf recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou contre qui il y aura lieu, mais en laissant toujours le Bailleur hors de cause.

Enfin, il souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais, et le Bailleur donne par les présentes son accord de réinstaller les enseignes après les travaux de ravalement.

ARTICLE 7 - IMPOTS ET CHARGES

1°/ Le Preneur acquittera ses contributions et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont les propriétaires pourraient être responsables pour lui à un titre quelconque et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition, et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°/ A titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle le Bailleur ne se serait pas engagé, il est expressément convenu entre les Parties que le Loyer ci-dessus défini est considéré comme net de toutes charges et de toutes taxes pour le Bailleur.

En conséquence l'ensemble des charges ci après énoncées seront répercutées au Preneur par le Bailleur.

En sus du loyer ci-après fixé, le Preneur remboursera au BAILLEUR même à titre provisionnel en même temps que chaque terme de loyer :

- les charges relatives au raccordement aux réseaux,
- les dépenses d'entretien courant et les menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée,
- les taxes municipales afférentes au BIEN loué (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage) et autres taxes de toute nature payables en contrepartie des services dont le Preneur profite directement, qui existent à ce jour ou qui pourraient être créés ultérieurement,
- les charges locatives qui pourront faire l'objet d'une provision payable dans les mêmes conditions que le loyer,
- les taxes locatives qui auraient été payées pour son compte,
- les taxes foncières, ou toutes celles qui viendraient à être créées en remplacement ou en complément, appelées pour les biens loués, au prorata de la surface des lieux loués.

Pour l'année en cours, les parties conviennent d'une répartition prorata temporis.

GC
#

L'ensemble de ces charges fera l'objet d'une régularisation annuelle, LE BAILLEUR s'engageant à produire à cette occasion toutes pièces justificatives.

ARTICLE 8 - PROVISION SUR CHARGES

Le BAILLEUR pourra exiger le versement d'une provision sur charges en même temps que le loyer.

Ce montant sera réajusté chaque année en fonction des dépenses de l'année précédente ou lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou encore lorsque le BAILLEUR est une personne morale, par référence au budget prévisionnel, notamment la quote-part récupérable des charges de copropriété afférentes aux locaux loués.

Pour la première année, les parties conviennent de fixer la provision sur charges à la somme de **SIX CENT EUROS** qui sera appelé en même temps que chaque terme de loyer pour un montant de **CINQUANTE EUROS**.

ARTICLE 9 - ASSURANCES

Le Preneur assurera à ses frais les risques propres à son exploitation.

Il devra en particulier souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable :

- une police d'assurance "Responsabilité Civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers ;
- une police d'assurance "Incendie-Explosions" "Vol" et "Dégâts des eaux" garantissant contre l'incendie, les explosions, les dommages électriques, les dégâts des eaux, le bris des glaces et tous risques locatifs tels que le vol y compris les détériorations immobilières consécutives à un vol ou tentative de vol, ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ainsi que ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Le Preneur s'engage à rembourser toutes surprimes qui, à raison de son état, de ses activités, et de son fait, seraient réclamées tant au Bailleur qu'aux voisins dans le cas où il conviendrait aux uns et aux autres de s'assurer. Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le Bailleur et les autres occupants de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création ou de toute modification de son activité, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

GC

#

Les surprimes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à leur paiement ; il justifiera du paiement de ces primes et de l'existence de la clause de renonciation à recours prévue ci-dessus à toute réquisition du Bailleur en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

L'indemnité allouée par la compagnie d'assurances ou par tout autre organisme au titre des assurances de dommages sera versée entre les mains du Bailleur.

Enfin, le Preneur s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur, notamment :

- a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués,
- b) au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés,
- c) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

ARTICLE 10 – VISITE DES LIEUX

10.1 En cours de bail

Le Preneur devra laisser Le Bailleur, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins 24 heures à l'avance.

Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à les effectuer tous travaux nécessaires.

10.2 En cas de vente et en fin de bail

En cas de mise en vente des locaux ou dans les six derniers mois qui précèdent l'expiration du bail, le Preneur devra laisser visiter les lieux loués. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'une seule fois par semaine et seulement de 10 heures à 19 heures du lundi au vendredi.

En cas de fin de bail, le Preneur devra laisser le Bailleur apposer sur la boutique, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location.

Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toutes personnes munies d'une autorisation du BAILLEUR ou de son représentant.

GC
#

ARTICLE 11 – DEMOLITION DE L'IMMEUBLE – EXPROPRIATION

Aux termes de l'article 1722 du Code civil :

« Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le Preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement ».

Dans le cas où, pour une cause quelconque et indépendamment de la volonté du BAILLEUR, l'immeuble dont dépendent les locaux loués viendrait à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

Le présent bail sera également résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 12 – INTERRUPTION DANS LE SERVICE DES INSTALLATIONS DES LOCAUX

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations des locaux, le Preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au BAILLEUR qu'elles que soient la cause et la durée de l'interruption. Mais le Bailleur, de son côté, devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum à moins qu'il ne soit en son pouvoir de la faire cesser.

ARTICLE 13 - SOUS-LOCATION - CESSION

Le Preneur devra occuper par lui-même et par son personnel les Locaux Loués et ne pourra concéder la jouissance à qui que ce soit sous quelque forme que ce soit, y compris la domiciliation d'une autre entreprise et ce même temporairement à titre gratuit ou par conclusion d'un contrat de collaboration induisant la mise à disposition de tout ou partie des Locaux Loués.

Cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant une durée de 3 ans à compter du jour à laquelle la cession ou sous-location aura été consentie.

13.1 Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle est interdite, à peine de résiliation du bail.

13.2 Location-gérance

Toute mise en location - gérance est interdite, sous peine de résiliation du Bail, le Preneur se devant d'exploiter personnellement les Locaux Loués.

G.C.
F

13.3 Cession du fonds de commerce

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail qu'en totalité et uniquement à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce et sous réserves de prendre en compte les conditions impératives ci-après définies :

- La cession ne pourra intervenir que sous réserve du règlement préalable par le Preneur de tous arriérés en principal, charges et accessoires.
- La stipulation d'une garantie solidaire du cédant et de son cessionnaire ainsi que de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des clauses du bail, et ce quelle que soit la période pendant laquelle le fonds aura été exploité par l'un d'entre eux.
- La remise au Bailleur d'une copie exécutoire ou d'un exemplaire original enregistré de l'acte de cession dans le mois de la signature aux frais exclusifs du Preneur, à peine de résiliation de plein droit du bail.

La cession devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le Preneur dans les Locaux Loués.

Cette garantie solidaire sera due tant par tout cédant du chef du ou des cessionnaires, que réciproquement par tout cessionnaire du chef de tout cédant et ce sans que le Bailleur ne soit tenu d'effectuer la moindre formalité ou dénonciation notamment dans l'hypothèse où des délais de paiement seraient consentis amiablement ou judiciairement au débiteur principal.

Aucune cession ne pourra intervenir moins d'un mois après une notification préalable adressée par le Preneur au Bailleur par pli recommandé avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire l'invitant à concourir à la cession projetée, comportant dénonciation intégrale du projet de cession et précisant le lieu, jour et heure prévus pour la réalisation définitive de cette cession.

Si, la cession du fonds ne devait pas intervenir dans les trois mois de la notification préalable faite au Bailleur, le Preneur sera tenu de renouveler cette notification préalable dans les conditions précédemment définies.

A défaut d'intervention du Bailleur à l'acte ou même en cas d'intervention pure et simple, la vente ne devra comporter aucune atteinte aux droits et actions antérieurs du Bailleur, toute clause de la cession contraire ou contradictoire avec les clauses et conditions du bail devant être de plein droit réputée non écrite.

ARTICLE 14 - CONCERNANT LE BAILLEUR

14.1 Obligations du Bailleur

De son côté, le Bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui a été dit ci-dessus et notamment aux obligations mises à la charge du PRENEUR en ce qui concerne les

GC
#

travaux qui deviendraient nécessaires aux devantures, vitrines, volets et rideaux de la boutique.

14.2 Non responsabilité du Bailleur

Le Bailleur ne garantit pas le Preneur et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- a) En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait.
- b) En cas d'interruption dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.
- c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.
- d) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines.

LE PRENEUR devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR.

Pour plus de sécurité, LE PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dérogée.

ARTICLE 15 – CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Le Loyer de Base actualisé dans les conditions susvisées sera indexé de plein droit et sans aucune formalité en fonction de la variation de l'Indice National des Loyers Commerciaux (« ILC ») publié trimestriellement par l'INSEE.

Cette indexation interviendra chaque année à la date anniversaire de la date de prise d'effet du bail, le tout de manière à ce que la période de variation de l'indice ne soit pas supérieure à la période de temps écoulé entre la date de prise d'effet du bail et la date de prise d'effet de la première indexation.

Pour la première indexation, l'indice de référence sera, le dernier indice (ILC) connu à la date de prise à bail et l'indice de comparaison l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, il sera procédé à l'indexation du loyer annuel en appliquant au Loyer de l'année écoulée, la variation obtenue en prenant pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à l'indexation précédente de loyer et pour indice de comparaison l'indice du même trimestre civil que celui de l'indice de référence, applicable l'année suivante.

GC
R

Le fait pour le Bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

Si la présente clause ne pouvait recevoir application pour quelque raison que ce soit, les indices de référence seront ceux afférents à la date de départ de chaque période annuelle, le Bailleur ayant alors la faculté de procéder à des facturations provisoires sur la base des années précédentes.

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, tout indice similaire qui sera déterminé ou au besoin reconstitué par un expert mandataire commun qui sera désigné - par transposition de l'article 1592 du Code Civil - soit d'accord des parties, soit à défaut par Ordonnance rendue sur simple requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance et qui, en cas de refus, départ ou empêchement de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

Le Preneur reconnaît d'autre part expressément que la clause d'indexation ci-dessus constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

ARTICLE 16 – AMIANTE - RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS – DIAGNOSTIC DES PERFORMANCES ENERGETIQUES - URBANISME

16.1. Situation de l'Immeuble au regard de la conformité avec les obligations légales y compris celles relatives à l'amiante – Code de la santé publique (articles 1334.14 et suivants).

16.2. Risques naturels et technologiques majeurs (article L125.5 du code de l'environnement)

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement et du Décret du 15 février 2005 relatif à l'information des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, le Bailleur remettra au Preneur un état des risques découlant du texte précité, et dont un original signé des deux Parties demeurera ci-annexé aux présentes.

Par ailleurs, il informe le Preneur qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. assur., art. L.125-2) ou technologiques (C. assur., art. L.128-2).

16.3. Urbanisme

Le Preneur déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le Bailleur.

GL
#

ARTICLE 17 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du PRENEUR, ce dernier au BAILLEUR, une somme de SEPT MILLE DEUX CENT EUROS (7.200 euros) représentant trois termes de loyer à titre de dépôt de garantie.

Le PRENEUR ayant d'ores et déjà versé ce jour une somme de SIX MILLE NEUF CENT EUROS (6.900 euros), il est versé ce jour une somme complémentaire de TROIS CENT EUROS (300 euros) afin de représenter la somme de SEPT MILLE SEPT CENT EUROS (7.200 euros).

Ce dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions que le loyer et son complément sera exigible à chaque modification dudit loyer. Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable sur les loyers ou accessoires dus à titre de dépôt de garantie.

Cette somme qui ne produira aucun intérêt au profit du Preneur restera entre les mains du propriétaire jusqu'à l'expiration du présent bail avec affectation spéciale à l'entière exécution des charges et conditions des présentes. Elle sera remboursée au Preneur après déménagement et remise des clés, déduction faite des sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur en fin de jouissance notamment à titre de dégâts ou dont le Bailleur pourrait être rendu responsable pour quelque cause que ce soit pour le Preneur.

De laquelle somme LE BAILLEUR donne quittance sans réserve au PRENEUR.

DONT QUITTANCE
SOUS RESERVE D'ENCAISSEMENT

Le Bailleur aura le droit de prélever - si bon lui semble - sans formalité sur ledit dépôt le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toutes autres sommes exigibles, auquel cas le Preneur sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal au quart du Loyer de Base annuel.

La compensation étant expressément prévue aux présentes, le Bailleur aura le droit de prélever - sur ledit dépôt le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toutes autres sommes exigibles auquel cas le Preneur serait tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à deux termes de loyer.

Les Parties décident dès à présent que le dépôt de garantie s'imputera en priorité sur les loyers antérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective.

Si le Bail est résilié dans les termes de l'article 1184 du Code civil ou par application de la clause résolutoire pour inexécution des conditions ou pour toutes autres causes imputables au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

GC
#

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts au profit du Preneur, ainsi que ce dernier le reconnaît.

Cette somme sera remboursable en fin de bail au Preneur, sous réserve de la libération totale des Locaux Loués et après remise des clés, après déduction de toutes sommes pouvant être dues par le Preneur à titre de loyers, de charges, de réparations locatives, ou à tout autre titre.

En cas d'une ouverture de procédure de redressement ou de liquidation judiciaire à l'encontre du Preneur, le Bailleur pourra demander, si bon lui semble et même en cas de poursuite du bail, la compensation avec les sommes dues au titre du passif, ce conformément aux dispositions des articles L 622-7, L 631-14 et L 641-3 du Code de Commerce. De même, en cas de cession du bail dans le cadre d'une procédure collective, le dépôt de garantie devra alors être reconstitué par le cessionnaire de façon à être toujours égal à deux termes du loyer.

Si le Bail devait être résilié dans les termes de l'article 1184 du Code civil ou par application de la clause résolutoire pour inexécution par le Preneur de ses obligations tirées du Bail ou pour toutes autres causes imputables au Preneur, le Dépôt de Garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

Cette somme restera entre les mains du BAILLEUR jusqu'à l'expiration du bail et justifications par LE PRENEUR, tant du paiement du loyer principal que des charges ainsi que des impôts dont les propriétaires pourraient être tenus responsables bien que mis en recouvrement à l'encontre du PRENEUR.

LE BAILLEUR s'engage à restituer le présent dépôt de garantie au PRENEUR déduction faite, le cas échéant, des sommes qui pourraient lui être dues en application des dispositions du présent contrat, à l'expiration du bail et au plus tard lorsque LE PRENEUR aura fourni les justifications ci-dessus définies.

En cas de résiliation du présent bail par le jeu de la clause résolutoire ci-après prévue, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR sans préjudice du paiement des loyers dus et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

ARTICLE 18 - DROIT DE PREEMPTION AU PROFIT DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DES MURS

Le bailleur devra, en vertu du nouvel article L 145-46 du code de commerce, s'il envisage de vendre son local, en informer le locataire par lettre recommandée avec accusé réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement, de son intention de vendre.

Cette notification doit à peine de nullité indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée et reproduite les dispositions des quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du code de commerce.

Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire.

GC
#

Le preneur dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de l'offre pour se prononcer.

En cas d'acceptation, il dispose d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur pour réaliser la vente.

Cette acceptation se fera par courrier recommandé avec avis de réception ou par mise en mains propres.

Le délai de réalisation est porté à quatre mois lorsque le locataire manifeste l'intention de faire financer son acquisition par un prêt.

Si la vente n'est pas réalisée dans les délais de deux ou quatre mois, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

A peine de nullité de la vente, si le bailleur décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, ou à défaut à son notaire, il lui appartient de notifier au locataire les nouvelles conditions et le nouveau prix. Cette seconde notification valant offre de vente au profit du preneur est valable pour une durée d'un mois à compter de sa réception.

A défaut d'acceptation dans ce délai, la notification est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose des mêmes délais qu'en cas d'acceptation de l'offre initiale pour la réalisation de la vente.

L'acceptation de l'offre est sans effet si la vente n'intervient pas dans ces délais.

ARTICLE 19 - DECRET D'APPLICATION DE LA LOI N° 2014-626 DU 18 JUIN 2014

Il est expressément convenu entre les parties que toutes les conditions du présent bail qui se révéleraient contraires aux dispositions du décret d'application qui sera pris en application de l'article 13 de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 seraient réputées non écrites sans pour autant que la clause la ou les contenant puisse être réputée non écrite dans son ensemble.

ARTICLE 20 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou de respecter l'une quelconque des charges et conditions du bail contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré sans effet.

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent.

de
FE

La présente clause est stipulée sous réserve de l'application des dispositions des articles L.622-14, L.631-14 et L.641-12 du Code de commerce, respectivement relatifs à la sauvegarde de justice, au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises.

ARTICLE 21 - FISCALITE

Le présent bail sera soumis à la formalité de l'enregistrement

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, en ce compris tous avenants, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 22 - DECLARATIONS

Le Bailleur et le Preneur déclarent :

- qu'elles de nationalité française ou qu'elles sont des sociétés françaises et ont leur siège social en France ;
- qu'elles n'ont fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouvent pas en état de dissolution anticipée ;
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions ;
- que les sociétés ne sont pas en état de cessation de paiement et n'ont jamais été soumises à une procédure de conciliation, de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou sauvegarde de l'entreprise.

ARTICLE 23 - FRAIS ET HONORAIRES

Tous les frais, droits et émoluments des présentes sont supportés et acquittés par le Preneur ainsi qu'il s'y oblige.

ARTICLE 24 - TOLERANCES

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

Fait en trois exemplaires,
A PARIS
Le 26 janvier 2015

POUR LE BAILLEUR


POUR LE PRENEUR