



N/Réf. :
MHM /HAN/14854/ACT
Liquidation Judiciaire Simplifiée du : 06/10/2025
SAS BISHOP,KING & KNIGHT
19 rue de Cléry
75002 PARIS

DOSSIER DE PRESENTATION CAHIER DES CHARGES POUR DEPOT D'OFFRE

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 :

The map shows the 10th arrondissement of Paris. A red pin marks the location of 'Le 10h10' at the intersection of Rue Saint-Martin and Bd de Sébastopol. Other visible landmarks include the Eiffel Tower, the Louvre Museum, and the Châtelet les Halles. The map also shows various streets, parks, and public transport lines.



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

▪ Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :

➤ Eléments incorporels :

Droit au bail des locaux situés 210 rue Saint Martin 75003 PARIS

Description : local commercial et cave

Contrat : bail commercial

Activité : Coworking, séminaire et réunion d'entreprise

Loyers : 23 618 € par trimestre charges comprises

Dépôt de garantie : 3 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 ».**

* * *

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 15/12/2025 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 **SAS BISHOP, KING & KNIGHT**.

Cette offre doit avoir été réceptionné par l'huissier avant le 15/12/2025 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 16/12/2025 à 14h30**, 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 : lundi 1^{er} décembre 2025 à 11h30.

Marie Hélène MONTRAVERS

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 SAS BISHOP, KING & KNIGHT, des commissions d'agence et/ou d'apporteurs d'affaires s'élèvent à la somme de

Euros 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

☐ Acquérir un actif de la procédure	☐ Participer au règlement du passif de :
☐ Acquitter une dette de la procédure	
☐ Remboursement mon passif dans la procédure	Lien de parenté :
☐ 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 :

Immeuble	:	210 RUE SAINT MARTIN 75003
Type Bail	:	BAIL COMMERCIAL 9 ANS
Locataire	:	BISHOP, KING & KNIGHT
Date d'effet	:	01/10/2016

BAIL COMMERCIAL SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Ci-après dénommée, le « BAILLEUR »

D'UNE PART,

ET

Ci-après dénommée, le « PRENEUR »

PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL EST RAPPELE CE QUI SUIIT :

Par acte sous seing privé en date à PARIS du 15 Mai 2006, à consenti à la société
un bail commercial de droit commun à différentes charges et conditions portant sur les locaux
dont la est propriétaire au 210 RUE SAINT MARTIN 75003 PARIS.
La société a régulièrement informée son BAILLEUR de son intention de vendre son droit au bail à la société BISHOP,
KING & KNIGHT.

Le présent bail est donc conclu sous les différentes conditions suspensives énumérées ci-dessous :

- Régularisation de la cession de droit au bail entre la société et la société BISHOP KING & KNIGHT
- Règlement par la société de la totalité de sa dette locative (loyer, charges et accessoires) courant jusqu'au 30 Septembre 2016.

Si ces conditions suspensives ne sont pas réalisées d'ici et au plus tard le 20 Septembre 2016, et sauf prorogation conventionnelle du délai de réalisation des conditions, les présentes seront purement et simplement caduques et deviennent de nul effet à l'égard de chaque partie sans indemnités de part et d'autre.

IL EST CONVENU CE QUI SUIIT

OBJET

Le BAILLEUR donne à bail à loyer conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, aux dispositions non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié, aux dispositions de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014, aux textes subséquents et dans les conditions définies aux présentes au PRENEUR, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier sis à :

210 RUE SAINT MARTIN 75003 PARIS

DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Un ensemble immobilier situé à PARIS 75003 – 210 RUE SAINT MARTIN :

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AV	86	212, RUE SAINT MARTIN	00ha 03a 01ca

Désignation des locaux loués :

Une partie de lot numéro un (1) :

Au rez-de-chaussée, un local commercial, avec cuisine, vestiaire, lavabo, WC et chaufferie, au premier étage, un local.

Et les trois cent quatre vingt dix sept dix millièmes(397/10000èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quarante six(46) :

Au sous-sol deux caves

Et les vingt quatre dix-millièmes (24/10000èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quarante quatre (44) :

Au sous-sol une cave

Et les cinq dix-millièmes(5/10000èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quarante cinq (45) :

Au sous-sol une cave

Et les huit dix-millièmes(8/10000èmes) des parties communes générales.

Ainsi que lesdits locaux existent, se poursuivent, le **PRENEUR** déclare bien les connaître pour les avoir vus et visités et les déclare parfaitement conformes à la destination contractuellement autorisée et s'engage à faire son affaire de l'éventuelle mise en conformité desdits locaux et de leur adaptation à son activité.

Le **PRENEUR** renonce expressément à tout recours ou réclamation contre le **BAILLEUR** et son **MANDATAIRE** pour toute erreur ou omission relative à la désignation ou composition des locaux loués. Les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent. Les parties conviennent que les lieux loués forment un tout indivisible.

ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties à l'entrée du **PRENEUR**. Il pourra être effectué par huissier si l'une des parties le souhaite et sera alors aux frais partagés pour moitié entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**.

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties à la sortie du **PRENEUR** ou de ses cessionnaires et cela dans les mêmes dispositions que l'état des lieux d'entrée.

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commencera à courir le : **PREMIER OCTOBRE DEUX MILLE SEIZE (01/10/2016)** pour se terminer le **TRENTE SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT CINQ (30/09/2025)**

Toutefois, le **PRENEUR** pourra faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale en délivrant congé, par acte extrajudiciaire au moins six mois à l'avance. Les parties renoncent à cet égard à la faculté donnée par l'article L145-9 du Code de commerce de délivrer congés par lettre recommandée avec accusé de réception et s'obligent, pour sécuriser leurs congés, à les notifier par acte extrajudiciaire.

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

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux loués ne pourront être utilisés, pendant la durée ci-dessus définie du présent bail qu'à usage commercial pour les activités de :

➤ **Coworking, séminaire et réunion d'entreprise, réunion événementielle,**

et à l'exclusion de tout autre commerce, profession, activité ou industrie ou toute autre utilisation des lieux.

Le **PRENEUR** déclare que les locaux sont adaptés aux activités qu'il entend exercer et faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient le cas échéant nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

Toutefois, le **BAILLEUR** garantit l'affectation administrative des locaux à l'usage de commerce, notamment au regard des dispositions de l'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation

2

DELIVRANCE DES LIEUX

Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le **PRENEUR** aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité des lieux loués à l'activité exercée par le **PRENEUR** ou celle qui serait éventuellement autorisée par le **BAILLEUR** notamment quant aux normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

Le **PRENEUR** prendra l'ensemble des locaux loués, dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet au **BAILLEUR**, ni exiger de lui aucune réfection, travail préalable de réparation et de remise en état, à l'exclusion des réparations définies par l'article 606 du Code civil qui resteront à la charge du **BAILLEUR**.

EXERCICE DE L'ACTIVITE

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle au lieu et place du **BAILLEUR** et sans que celui-ci puisse être inquiété, ni recherché, à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autre nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant l'installation ou son occupation des lieux loués. Il s'engage également à se conformer aux prescriptions légales, réglementaires et administratives en vigueur, et supporter le cas échéant le coût de la mise en conformité avec lesdites prescriptions.

Le **PRENEUR** prendra toute précaution pour que son activité ne donne lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de quelque personne que ce soit. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités tout en restant garant vis-à-vis du **BAILLEUR** de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

LOYER

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

CINQUANTE NEUF MILLE CENT TRENTE SIX EUROS (59 136 €) HORS CHARGES ET HORS TAXES

Le **PRENEUR** s'oblige à payer au domicile du **BAILLEUR** ou de son mandataire le loyer, charges, taxes et accessoires en quatre termes de paiement et d'avance les 1 Janvier, 1 Avril, 1 Juillet et 1 Octobre de chaque année et pour la première fois le 1^{er} Octobre 2016.

Audit loyer, s'ajoutera la TVA aux taux en vigueur ou la contribution sur les revenus locatifs au taux en vigueur et/ou tout autre droit ou taxe qui leur serait substitué ou ajouté, de manière que le loyer reste net et franc de tous impôts, droits, taxes, charges et frais pour le **BAILLEUR** dans le respect et la limite des dispositions de l'article L145-40-2 du code du commerce et du Décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014.

GARANTIE BANCAIRE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE

Le **PRENEUR** s'engage à remettre au **BAILLEUR**, le jour de la prise d'effet du bail, une garantie autonome à première demande émanant d'un établissement bancaire français de premier rang de solvabilité notoire en garantie de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail par le **PRENEUR**, d'un montant de neuf (9) mois de loyer hors taxes soit QUARANTE QUATRE MILLE TROIS CENT CINQUANTE DEUX EUROS (44 352 €), qui devra être maintenue pendant toute la durée du bail augmentée de neuf (9) mois, soit une durée totale de neuf (9) ans et six (6) mois.

Le montant garanti sera automatiquement et de plein droit augmenté chaque année, à la date d'anniversaire du bail, en fonction de la variation de l'indice du coût des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

Cette garantie prendra fin et sera restituée au **PRENEUR** six mois après remise des clés au **BAILLEUR** par le **PRENEUR**, dès que toutes les sommes de quelque nature que ce soit, dues par le **PRENEUR** au titre du bail auront été intégralement payées au **BAILLEUR**.

Tous les frais auxquels pourrait donner lieu l'exécution par la banque de ses engagements et obligations au titre de la garantie autonome mentionnée, y compris les frais de procédure, frais et honoraires d'avocat et de conseil, seront intégralement supportés par le **PRENEUR** qui s'oblige à les payer ou à les rembourser au **BAILLEUR** au cas où celui-ci en aurait fait l'avance.

Dans l'hypothèse où le **BAILLEUR** céderait de quelque manière que ce soit l'Immeuble, le bénéfice de la garantie autonome sera automatiquement transféré au nouveau propriétaire de l'Immeuble.

La remise et le maintien d'une garantie bancaire autonome à première demande dans les termes susvisés pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le **BAILLEUR** n'aurait pas consenti le présent Bail.

INDEXATION DU LOYER – CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Sans préjudice des dispositions afférentes à la révision triennale prévue par les articles L 145-37, L 145-38 et L 145-39 du Code de commerce, le loyer ci-dessus fixé sera augmentée ou diminué automatiquement et sans aucune formalité de plein droit chaque année, à partir 01/10/2017 du selon les variations de l'INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX publié trimestriellement par l'INSEE.

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de référence de la première indexation sera celui du 1^{er} trimestre 2016 soit 108.40

L'indice de comparaison à retenir pour la première indexation sera l'indice du même trimestre de l'année suivante (n+1).

Cet indice de comparaison deviendra lui-même indice de référence à l'occasion de la deuxième indexation du loyer et sera à cette fin, comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante (n+2).

Il en sera de même pour les indexations suivantes, l'indice de comparaison devenant systématiquement indice de référence pour l'indexation suivante et étant comparé avec l'indice du même trimestre de l'année suivante, de sorte que les indices successifs tant de référence que de comparaison seront toujours séparés les uns des autres d'une période de variation d'un an, et ce conformément à l'article L. 112-1 alinéa 2 du Code monétaire et financier.

Ladite clause d'indexation ne pourra avoir pour effet, quelle que soit l'évolution de l'indice et l'éventuel changement d'indice, de ramener le loyer à un montant inférieur au loyer de base.

Si l'indice visé ci-dessus cessait d'être publié pour quelque raison que ce soit, il serait remplacé, à défaut d'un nouvel indice de remplacement, par un indice équivalent, choisi par accord amiable entre les parties, ou, à défaut par un expert désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé, rendue sur requête de la partie la plus diligente.

Cette indexation conventionnelle du loyer constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

En outre, s'il existait un retard dans la publication des indices de comparaison, le **BAILLEUR** aura la possibilité d'effectuer un calcul provisoire et de demander le paiement du loyer provisoire en résultant sur la base du dernier indice publié à la date anniversaire considérée, les Parties s'engageant à régulariser les comptes dès la publication de l'indice servant au calcul définitif du loyer pour l'indexation considérée, de façon à ce que la variation soit effectuée sur quatre trimestres comme indiqué ci-dessus.

CHARGES – IMPOTS

Le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR** ou à son MANDATAIRE, sa quote-part de toutes les charges, prestations, taxes et dépenses de toutes natures afférentes aux locaux loués.

Ainsi que toutes nouvelles contributions et taxes, de sorte que le **BAILLEUR** perçoive un loyer net de toutes charges afférentes à l'immeuble dans le respect et la limite des dispositions de l'article L145-40-2 du code du commerce et du Décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014.

Les charges relatives aux grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil resteront à la charge du **BAILLEUR**.

La quote-part des dites charges, prestations, taxes et dépenses sera calculée sur la base des répartitions prévues au règlement de copropriété comprenant les parties communes et privatives.

Le **PRENEUR** versera à cet effet au **BAILLEUR**, aux mêmes échéances que le loyer, une provision annuelle de :

MILLE HUIT CENTS EUROS (1 800 €) HORS TAXES

Le **BAILLEUR** se réservant la faculté de modifier à tout moment le montant de ladite provision pour tenir compte de la fluctuation des charges.

Au cas où la provision versée se révélerait inférieure aux charges réelles, le **PRENEUR** s'engage à rembourser sur premier appel du **BAILLEUR**, toutes les sommes qui se révéleraient nécessaires pour compenser le montant des charges réelles. La provision sera réajustée chaque année en fonction des charges réelles de l'année antérieure et/ou du budget prévisionnel validé en assemblée générale pour l'année à venir.

Le **BAILLEUR** effectuera un arrêté annuel des comptes dans un délai de trois mois suivant la reddition des comptes pour les immeubles en copropriété. Ce délai est fixé au 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi pour les immeubles en toute propriété.

4

Le **PRENEUR** devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont tenus. De manière à ce que le **BAILLEUR** ne puisse être inquiété à ce sujet et il devra en particulier acquitter les contributions personnelles et mobilières, la taxe professionnelle et tous impôts dont le **PRENEUR** est ou pourrait être responsable à un titre quelconque dans le respect et la limite des dispositions de l'article L145-40-2 du code de commerce et du Décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition du **BAILLEUR** et en tous les cas, huit jours au moins avant son départ des lieux loués.

Il devra également rembourser au **BAILLEUR** les impôts, taxes, frais, taxes foncières, taxe d'ordure ménagère et autres grevant les locaux loués et la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux de stockage et plus généralement toute nouvelle contribution incombant notamment au **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** versera à cet effet au **BAILLEUR** en sus de la provision pour charges et aux mêmes échéances que le loyer une provision annuelle calculée sur le dernier montant réel. Une régularisation annuelle sera effectuée dans le courant de l'année suivante et la provision sera réajustée chaque année en fonction du montant réel de l'année N-1.

Le **PRENEUR** acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles de gaz, d'électricité, de téléphone, etc.... selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts, taxes et redevances lui incombant, sans que le **BAILLEUR** en soit responsable.

Il en sera de même pour la consommation d'eau, s'il existe un compteur, le remboursement portera sur la consommation indiquée audit compteur et sur la quote-part afférente aux dépenses d'eau pour les services généraux de l'immeuble.

S'il n'existe pas de compteur divisionnaire, le **PRENEUR** réglera sa quote-part de la dépense d'eau de l'immeuble et le **BAILLEUR** se réserve le droit d'exiger à tout moment du **PRENEUR** qui l'accepte, soit un abonnement direct à la Compagnie des eaux, soit la pose d'un compteur divisionnaire.

Le **BAILLEUR** communiquera au **PRENEUR**, à sa demande à tout moment, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci. Et conformément à l'article L145-40-2 alinéa 1 du Code de commerce, il informera le **PRENEUR** en cours de bail des charges nouvelles.

DEPOT DE GARANTIE

A titre de garantie du paiement régulier des loyers stipulés en principal, intérêts, frais et accessoires, et de l'entière exécution des obligations mises à sa charge, le **PRENEUR** verse au **BAILLEUR** ou à son représentant, à la signature des présentes, la somme de :

QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT QUATRE EUROS (14 784 €) HORS TAXES

À titre de dépôt de garantie correspondant à 3 mois de loyer, en principal, dont quittance.

Cette somme non productive d'intérêt, sera conservée par le **BAILLEUR** pendant la durée du Bail et ne sera remboursée au **PRENEUR** qu'après complet déménagement et remise des clefs, déduction faite de toute somme due par le **PRENEUR** au **BAILLEUR** au titre des loyers, charges, impôts et autres accessoires, indemnités et pénalités, réparations ou à tous autres titres. Le **BAILLEUR** établira un solde de compte définitif sur la base des dépenses réelles.

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

En cas de révision du prix du loyer au cours du bail, ladite somme sera automatiquement et sans notification préalable augmentée ou diminuée pour correspondre à 3 mois de loyer en principal.

CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est conclu aux conditions ordinaires et de droit, et, en outre, à celles ci-après énoncées, que le **PRENEUR** s'oblige à exécuter :

1. SOUS-LOCATION – CESSION – TRANSFERT :

La sous-location partielle ou totale des lieux loués sera strictement interdite. En conséquence, le **PRENEUR** ne pourra en aucun cas consentir un quelconque droit d'occupation au profit d'un tiers, même à titre gratuit, sur tout ou partie des biens loués.

De même, le **PRENEUR** ne pourra céder, apporter ou transférer, de quelque manière que ce soit, son droit au présent Bail sans autorisation expresse et par écrit du **BAILLEUR** sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce ou dans le cadre d'une opération visée à l'article L.145-16 du Code de commerce.

5

Par dérogation au premier alinéa, le BAILLEUR autorise le PRENEUR à titre intuitu personae et non cessible la sous-location partielle à toutes sociétés dans lesquelles le PRENEUR serait associé. La sous-location des lieux devra respecter les prescriptions de l'Article L145-31 du Code du Commerce.

En cas d'apport, cession ou transfert de droit au bail autorisé par le BAILLEUR, le PRENEUR restera garant et répondant solidaire de son successeur pour le paiement de toutes sommes et l'exécution des charges et conditions du Bail conformément à l'article L 145-16-2 du Code de commerce.

Le fait pour le cédant de ne plus pouvoir être garant du cessionnaire dans toutes les charges et conditions du bail, rendrait la cession inopposable au BAILLEUR.

Dans tous les cas, le transfert devra être conclu par acte authentique ou sous seing privés et le PRENEUR devra fournir au BAILLEUR, sans frais pour celui-ci un original de l'acte de transfert dans le mois de sa signature.

Lors de la date d'effet de tout transfert autorisé, le PRENEUR s'oblige à établir avec son successeur un état des lieux, le BAILLEUR étant appelé à participer à son établissement. A défaut d'état des lieux amiable, l'une ou l'autre des parties pourra faire établir un état des lieux par huissier de justice, à frais partagés par moitié entre le PRENEUR et son successeur.

Les dispositions qui précèdent s'appliqueront à tous les transferts successifs. La solidarité et l'indivisibilité entre tous les PRENEURS et cessionnaires successifs devront être rappelées dans tout acte de transfert.

En cas de cession de son fonds de commerce, le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR par courrier recommandé avec accusé de réception ou pour par acte extrajudiciaire les clauses et conditions de la cession projetée et il devra par la suite être appelé à la signature de l'acte de cession de fonds par l'envoi d'une convocation adressée au moins 20 jours à l'avance par acte extrajudiciaire ou courrier recommandé avec accusé de réception avec indication des lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession.

La cession du fonds de commerce ne pourra intervenir sans qu'aient été réglés préalablement tous arriérés de loyers, taxes, charges et accessoires.

2. ASSURANCES :

Le PRENEUR s'engage à garantir le BAILLEUR de toutes responsabilités pour toutes blessures, pertes ou dommages à toutes personnes ou choses résultant, directement ou indirectement, de l'exercice de son activité ou de la réalisation de travaux d'aménagement dans les locaux loués.

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

Le PRENEUR devra assurer à ses frais et maintenir assuré pendant tout le cours du bail, auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables, les locaux loués, ses meubles, marchandises, matériels, aménagements et installations contre les risques professionnels de son commerce, les risques d'incendie, d'explosions, de bris de glace, de foudre, les dégâts des eaux, les recours des voisins et des tiers, sa privation de jouissance, les pertes d'exploitation, les frais de remise en état/démolition et généralement tous autres risques.

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

Le PRENEUR devra déclarer au BAILLEUR et à son assureur, sans délai et par écrit, tout sinistre ou dégradation affectant les locaux loués dont il aurait connaissance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le BAILLEUR du sinistre et/ou du retard apporté à la déclaration aux assureurs.

Le BAILLEUR devra faire son affaire personnelle de l'assurance de l'immeuble, étant précisé que le PRENEUR s'engage à rembourser toute surprime due à la couverture des risques spéciaux découlant de son occupation ou de son activité.

3. REGLEMENT DE COPROPRIETE :

Le PRENEUR devra respecter les charges et conditions du règlement intérieur et/ou de copropriété, du règlement de jouissance, du cahier des charges ou de tout document régissant l'ensemble immobilier, ainsi que celles imposées par le Syndicat des copropriétaires ou tout autre organisme créé éventuellement entre propriétaires et/ou occupants de l'immeuble et/ou des immeubles voisins s'il en existe. Il se conformera à toutes modifications que le BAILLEUR pourra être amené à leur apporter dans le futur.

4. ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION ET TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un

6

handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Le **PRENEUR** déclare être informé des dispositions des articles R111-19-7 à R 111-19-11 du Code de la Construction et de l'Habitation relatives aux établissements recevant du public (ERP), qui impose de mettre les locaux en conformité, à compter du 1er janvier 2015, pour permettre leur accessibilité aux personnes handicapées.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1 ère
De 701 à 1500 personnes	2ème
De 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

Le **PRENEUR** déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, 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.

Aussi, le **PRENEUR** s'engage à effectuer les diverses formalités qui s'imposent et à réaliser le cas échéant les travaux de mises en conformité, auquel le **BAILLEUR** ne saurait s'opposer.

1- Faire établir un diagnostic sur les conditions d'accessibilité existantes des lieux loués et si nécessaire d'un examen des possibilités d'améliorations avec estimation du coût des travaux nécessaires à la remise en conformité des locaux, qui seront à sa charge exclusive, sans recours contre le **BAILLEUR**.

2 - Le **PRENEUR** s'engage à adresser un dossier au Préfet avec une demande si nécessaire d'échelonnement de réalisation des travaux, et/ou le cas échéant, une demande de dérogation et à supporter l'intégralité du coût du diagnostic, du dépôt de l'Ad'AP et des diverses formalités administratives et faire réaliser à ses frais les divers travaux d'aménagement des locaux rendus nécessaires d'une part pour les besoins de son activité commerciale et d'autre part pour être en conformité avec la législation en vigueur applicable aux locaux accueillant du public, auquel le **BAILLEUR** ne saurait s'opposer.

Le **PRENEUR** devra justifier de toutes ces démarches sur simple demande du **BAILLEUR**.

ENTRETIEN DES LIEUX

Le **PRENEUR** maintiendra les locaux loués en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles. Il s'engage à tenir les locaux loués constamment garnis, pendant toute la durée du Bail, de meubles et matériels en qualité de valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions et charges du présent bail. Le **PRENEUR** s'engage également à effectuer ponctuellement pendant toute la durée du bail tous travaux d'entretien et de rénovation.

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle de la surveillance des lieux loués et ne pourra exercer aucun recours contre le **BAILLEUR** ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les lieux loués ou dans les dépendances de l'immeuble.

TRAVAUX

Le **PRENEUR** aura à sa charge toutes réparations intérieures et extérieures, qu'il s'agisse d'entretien, de réfection, d'amélioration ou autres, à l'exclusion des réparations définies par l'article 606 du Code civil qui resteront à la charge du **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** devra tenir les lieux loués de façon constante en état normal d'entretien et de réparations locatives et les rendre dans un état identique à l'expiration du Bail au terme d'un état des lieux contradictoire.

Le **PRENEUR** ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, percement de murs, de poutres ou de planchers, ni scellement dans les structures que ce soit dans le sol, le mur ou le plafond, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du **BAILLEUR** et dans les conditions définies par lui.

7

Préalablement aux travaux, il devra justifier de la souscription des polices d'assurances visées au paragraphe 3 de l'article « conditions générales ».

Il est rappelé que les modalités d'exécution de tous travaux affectant les parties communes en ce compris ceux rendus obligatoires en vertu de dispositions réglementaires et/ou législatives et qui pourraient affecter les parties communes nécessitent dans ce cas l'accord préalable du syndicat des copropriétaires réunis en Assemblée Générale. En cas de difficulté dans l'obtention d'un tel accord de la part du syndicat de copropriétaires, le **PRENEUR** s'interdit de rechercher le **BAILLEUR** en réparation du préjudice quel qu'il soit, qui pourrait en résulter pour lui.

Le **PRENEUR** ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du **BAILLEUR** et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident. Les autorisations qui lui seraient données par le **BAILLEUR** ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

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

Le **PRENEUR** s'engage à faire son affaire personnelle de l'équipement des locaux en matériel de sécurité (extincteur, etc...) conformément à la législation en vigueur et d'en assumer l'entretien. Il devra à cet effet, souscrire tout contrat technique de maintenance et de vérification des matériels de sécurité ;

Tous les travaux, aménagements, installations, améliorations, transformations et embellissements effectués par le **PRENEUR** deviendront et sans indemnité la propriété du **BAILLEUR** à l'expiration du bail.

ETAT DES TRAVAUX

Conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, sont annexés aux présentes :

- l'état récapitulatif des travaux que le **BAILLEUR** et/ou la copropriété ont réalisés au cours des trois années précédant la signature du bail,
- l'état prévisionnel des travaux que le **BAILLEUR** et/ou la copropriété envisagent de réaliser dans les trois années à venir

Il est précisé :

- d'une part que l'état prévisionnel de travaux annexé aux présentes est un état purement indicatif qui est de ce fait et par essence sujet à modifications, ce que le **PRENEUR** reconnaît et accepte expressément,
- d'autre part que le **BAILLEUR** et/ou la copropriété auront la faculté discrétionnaire de réaliser les travaux listés dans cet état prévisionnel.

Le **PRENEUR** déclare que le contenu des états, les montants et coûts visés dans lesdits documents ont constitué un élément important dans sa décision de conclure le présent bail. Il reconnaît en outre que le **BAILLEUR** a satisfait aux obligations de communication visées à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce. Pour l'exécution des présentes, les actes et correspondances seront notifiés, signifiés ou adressés au domicile et au siège social de chacune des PARTIES.

ABONNEMENTS

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

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

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

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

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



Au départ du **PRENEUR**, à quelque époque et de quelque manière que ce soit, les installations demeureront sans frais, ni indemnité de rachat, à la disposition du **BAILLEUR**, si bon lui semble.

RESPONSABILITE ET RECOURS

Le **PRENEUR** renonce à tout recours contre le **BAILLEUR** et à toute demande de réduction de loyer :

- en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;
- en cas d'humidité, infiltrations, dégât des eaux dus à des accidents causés par le gel ou la fonte des neiges, des pluies anormalement abondantes, l'engorgement des canalisations, ainsi que fuites ou infiltrations pouvant provenir de canalisations communes masquées par un coffrage établi par le **BAILLEUR** ;
- en cas de suppression du concierge ou du gardien s'il en existe ;
- en cas de troubles apportés à la jouissance
- des lieux loués ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le **PRENEUR** devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le **BAILLEUR**
- au cas où les locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités du **PRENEUR**.

Le **PRENEUR** renonce également à réclamer au **BAILLEUR**, son mandataire et au syndicat des copropriétaires, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours dans le respect des prescriptions de l'article 1724 du Code Civil

CONGES – VISITES DES LIEUX

Durant les six mois qui précéderont l'expiration du Bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble, le **PRENEUR** devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés, par toute personne autorisée par le **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** ne pourra déménager, même partiellement, avant l'expiration du délai de congé, s'il n'a pas exécuté les réparations lui incombant, payer le montant du loyer et des accessoires et justifier au **BAILLEUR** du paiement de toute somme due.

Le **PRENEUR** sera également tenu de prévenir le **BAILLEUR** du jour de son déménagement au moins un mois à l'avance et de remettre les clés le jour de son déménagement et ce, même s'il a lieu avant le jour du terme.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut pour le **PRENEUR** d'exécuter une seule des charges et conditions du bail qui sont toutes de rigueur, ou à défaut de payer exactement un seul terme de loyer ou accessoire à son échéance ou en cas de manquement à une des dispositions légales ou réglementaires régissant le statut des baux commerciaux, ou de défaut de paiement des rappels des loyers et accessoires consécutifs à une fixation judiciaire, à la clause d'indexation, à la révision triennale, le présent bail sera si bon semble au **BAILLEUR**, résilié de plein droit sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter signifiés au siège social du **PRENEUR** restés sans effet totalement ou partiellement pendant ce délais et contenant déclaration par le **BAILLEUR** de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Si le **PRENEUR** refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé, rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du local, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel. Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie éventuel demeurera acquis au **BAILLEUR** à titre de premiers dommages intérêts, sans préjudice de tous les autres.

Le **PRENEUR** devra rembourser en outre tous les frais exposés par le **BAILLEUR** pour obtenir le recouvrement des loyers, frais d'huissiers, avocats et tous frais exposés par ledit **BAILLEUR** pour le recouvrement d'une somme quelconque.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES

CLAUSE ENVIRONNEMENTALE - Risques naturels et technologiques

Conformément aux articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'Environnement, est annexé au présent bail l'état des risques naturels et technologiques établi sur la base de l'arrêté Préfectoral en vigueur dans la commune où sont situés les lieux loués.



En outre, le **BAILLEUR** déclare que Les locaux Loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (Art. L 128-2 du Code des assurances), ce depuis qu'il en est propriétaire.
Le **PRENEUR** prend acte de ces informations, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle sans recours contre le **BAILLEUR**.

Diagnostic de performance énergétique

Le décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 précise que, pour les bâtiments à usage principal non résidentiel, le diagnostic de performance énergétique est établi par le propriétaire de l'immeuble sur la base de la moyenne des quantités d'énergie consommées au cours des trois dernières années précédant sa réalisation. En conséquence, le **PRENEUR** s'engage à communiquer au **BAILLEUR** à première demande de sa part, copie de l'intégralité des factures de ses consommations de tout type d'énergie (électricité, gaz, fioul ...) lui permettant d'effectuer ce diagnostic.

Diagnostic technique amiante

Par application de l'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique, est annexée au Bail la fiche récapitulative du dossier technique amiante des locaux loués.

Il est précisé que le rapport ainsi produit et résultant d'un rapport émis par un organisme agréé, ne dispense en aucun cas le **PRENEUR** de faire procéder, sous sa seule responsabilité et à ses frais exclusifs, à un diagnostic complémentaire et spécifique avant travaux et/ou démolition et ce conformément et entre autres aux dispositions du décret n° 2006-761 du 30 juin 2006 relatif à la protection des travailleurs et aux dispositions de l'arrêté du 2 janvier 2002 relatif au repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition en application de l'article R.1334-27 du Code de Santé Publique.

DISPOSITIONS DIVERSES

Tolérances :

Toutes modifications des présentes ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du **BAILLEUR**, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le **BAILLEUR** restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

Frais :

Le **PRENEUR** paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Les frais de rédaction du présent acte est de 1 800 € TTC MILLE HUIT CENT EUROS TOUTES TAXES COMPRISES.

Comparution du PRENEUR :

Le **PRENEUR** s'engage à fournir un extrait KBIS attestant de la conformité de son immatriculation au **BAILLEUR** ou à son représentant.

Election de domicile :

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

- Le **BAILLEUR**, en son siège social
- Le **PRENEUR**, dans les lieux loués.

Autonomie des stipulations et absence de renonciation :

Si l'une quelconque des stipulations des présentes était déclarée nulle ou inapplicable pour quelque cause que ce soit en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision de justice devenue définitive, elle serait réputée non écrite et les autres stipulations resteraient en vigueur.

Le fait pour une Partie de ne pas se prévaloir à titre temporaire ou permanent d'une ou de plusieurs dispositions du présent Bail n'emportera en aucun cas renonciation.



ANNEXES

Sont annexés aux présentes et visées par les deux PARTIES :

FAIT A :

LE :

En **TROIS** exemplaires sur onze (11) pages.

LE BAILLEUR
(Lu & approuvé)

LE PRENEUR
(Lu & approuvé)

Lu & approuvé


Lu & approuvé
