



A2MJ
Mandataires Judiciaires

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

N/Réf. :
YYT /CHL/15153/ACT
Liquidation Judiciaire du : 06/01/2026
SAS MINDOUT
35 rue de Turbigo
75003 PARIS

PARIS, le 21 janvier 2026

**DOSSIER DE PRESENTATION
CAHIER DES CHARGES POUR DEPOT D'OFFRE**

Par jugement en date du 06/01/2026, le Tribunal des Activités Economiques de Paris a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'égard de **SAS MINDOUT**, ayant pour activité loisirs à domicile et en salle dans le domaine de la réalité virtuelle, le commerce de matériels et le conseil liés à l'activité, et pour siège social 35 rue de Turbigo 75003 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 SAS MINDOUT,
Sis 33 rue Vavin 75006 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 : loisirs à domicile et en salle dans le domaine de la réalité virtuelle, le commerce de matériels et le conseil liés à l'activité.
- Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :

- Eléments incorporels :

Droit au bail des locaux situés 33 rue Vavin 75006 PARIS

Description : local à usage commercial au rez-de-chaussée ; un sous-sol

Contrat : bail commercial

Activité : activités récréatives et de loisirs, tous services aux particuliers et aux professionnels liées aux technologies dans la réalité virtuelle

Loyers : loyer annuel 48 000 € hors taxes et hors charges

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 ».**

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

➤ Périmètre 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 VAN KEMMEL, Huissier de justice au Tribunal des activités économiques de Paris 1 quai de Corse 75004 PARIS **avant le 18/02/2026 à 17 heures.**

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 MINDOUT** ».

Cette offre doit avoir été réceptionnée par l'huissier avant le 18/02/2026 à 17 heures.

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 19/02/2026 à 14 heures 30**, 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 dirigeant et bailleur.

L'ordonnance sera ensuite rendue par le juge-commissaire, qui retiendra ou non l'une des offres présentées, dans l'intérêt de la procédure 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 : jeudi 5 février 2026 à 11h30.

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 SAS MINDOUT, 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

ENTRE LES SOUSSIGNES:

Ci-après dénommée le « Bailleur »

D'une part,

ET

Ci-après dénommée le « Preneur »

D'autre part,

Ci-après dénommés ensemble les « Parties »

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

En vertu d'un acte reçu par _____ la Société
est propriétaire des locaux sis 33, Rue Vavin, 75006 PARIS, ci-après désignés
faisant l'objet du présent bail.

Il est rappelé ici que, préalablement à la signature du présent bail,
avait donné à bail à la _____ représentée par son
le 21 janvier 2011, les locaux dont il s'agit pour une durée de six, neuf ou dix
années entières et consécutives à compter du 1^{er} février 2011.

Par acte sous seing privé en date du 29 mai 2018 _____ a promis de céder son droit
au bail _____ sous les conditions suspensives suivantes :

- Autorisation expresse et par écrit du Bailleur agréant la cession de droit au bail à
intervenir sans condition et acceptant l'amendement de la clause de destination du bail

pour ajouter l'autorisation de l'exercice de l'activité d'exploitation d'un espace récréatif ou toute activité connexe ;

- Confirmation du Bailleur pour porter le loyer à la somme de 48.000 € hors taxes et hors charges.

Aux termes d'une lettre en date du 18.Juin 2018,

représentée par son

a :

- Autorisé la cession de droit au bail à intervenir entre
- Donné son accord pour modifier la destination du bail en y ajoutant l'activité d'exploitation d'un espace récréatif et de jeux de réalité virtuelle ou toute activité connexe,
- Autorisé la baisse du loyer annuel à 48.000 euros hors taxes et hors charges.

La _____ ont convenu de résilier le bail signé le 21 janvier 2011 à la date de cession du droit au bail et de conclure concomitamment un nouveau bail entre la _____, es-qualité, dans les conditions et modalités définies ci-après :

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Par les présentes le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

ARTICLE PREMIER - Désignation

Dans un immeuble situé 33, Rue Vavin 75006 PARIS comprenant :

- Au rez-de-chaussée :
 - un local commercial,
 - une mezzanine au pourtour de ce local avec accès par deux escaliers intérieurs.
- Au sous-sol :
 - une cave avec accès par le grand local au moyen d'un escalier intérieur avec bloc sanitaire
 - chauffage par convecteur électrique.

D'une superficie d'environ 203,87 m².

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouvent et sans pouvoir prétendre à aucune réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés et s'engageant à les rendre à son départ dans l'état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.

ARTICLE 2 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois, six, neuf années entières et consécutives à compter rétroactivement du 01/07/2018 pour se terminer le 30/06/2027.

re m

Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, le présent contrat prend effet le 01/07/2018.

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de commerce, afin de construire, reconstruire ou surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le Preneur qui voudra mettre fin au Bail devra en informer le Bailleur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins SIX mois.

Le Bailleur qui entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1 et L 145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L 145-9 du Code de commerce.

ARTICLE 3 - Destination des lieux loués - Activités autorisées

Les locaux, objet du présent bail sont exclusivement destinés à usage d'un espace récréatif et de jeux de réalité virtuelle ou toute activité connexe.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les Locaux.

Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les Locaux.

Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice 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.

ARTICLE 4 - Charges et conditions

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et en outre sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

4-1. État des lieux

Les parties conviennent de ne pas procéder à un état des lieux, les parties connaissant bien les lieux loués.

4-2 - Diagnostics techniques

4-2-1 - Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-18 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique. .
Le dossier complet a été remis au Preneur.

4-2-2 - Diagnostic de Performance Energétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur a remis au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

4-3. Occupation - Jouissance

Le Preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il devra tenir les locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du bail.

Le Preneur maintiendra les locaux 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.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les lieux loués, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il ne fera aucune installation 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.

Il 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 locaux ou dans les dépendances de l'immeuble.

S'il en existe ou s'il vient à en exister, le Preneur se devra d'observer les termes du règlement d'usage de l'immeuble établi par le syndic, ainsi que le règlement de copropriété dont il reconnaît avoir parfaite connaissance.

4-4. Entretien - Réparations

La charge de l'entretien, des remplacements, des réparations et des travaux, y compris ceux relatifs à la conservation des locaux et de leurs éléments d'équipement, et les travaux d'amélioration, dans leur intégralité, incombe au Preneur, pour autant que leur nécessité provienne de l'usure normale.

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de sécurité, hygiène, salubrité et conformité des locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités.

Sont à la charge du Bailleur :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au paragraphe précédent ;

Les remplacements, réparations et travaux rendus nécessaires par vice de construction, vétusté, cas de force majeure ou faute du Bailleur ou d'un tiers, demeureront à la charge exclusive du Bailleur.

4-5. Travaux effectués par le Bailleur et/ou la copropriété

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que la copropriété jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée desdits travaux excéderait quarante jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

4-6. Information du Bailleur

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

4-7. Améliorations

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.

Il ne pourra toutefois faire dans les locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur, le Bailleur se réservant la faculté d'exiger la remise en l'état des lieux, aux frais du Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

4-8. Abus de jouissance - Tolérances

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

4-9. Exploitation – Location-gérance - Sous-location – Cession - Droit de préférence - Nantissement

Exploitation – Location-gérance

Le Preneur devra exploiter personnellement l'ensemble immobilier loué et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, à titre gratuit ou précaire.

Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, de l'ensemble des locaux est interdite.

Cession

La cession du présent bail seul est interdite. Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce et après avoir obtenu l'accord préalable et écrit du Bailleur qui ne pourra refuser ledit agrément que pour des motifs sérieux et légitimes.

La cession du bail par le Preneur à l'acquéreur de l'intégralité du fonds de commerce devra comprendre l'intégralité des activités telles qu'elles résultent de la destination du bail ci-dessus, l'ensemble de ces activités constituant un tout indivisible.

L'acte de cession devra contenir une clause par laquelle le cédant se déclarera solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers, des indemnités d'occupation, et l'exécution de toute clause du présent bail pendant une période de TROIS ANNÉES à compter de la date de la cession et, ce, même en cas de cessions successives

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Dans l'hypothèse où le cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devrait, compte tenu du caractère réputé non écrit de cette clause de solidarité à l'égard du débiteur, de l'administrateur ou du mandataire liquidateur, remettre au Bailleur au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession, une garantie bancaire de substitution d'un montant égal à une année du dernier loyer payé. Cette garantie bancaire sera consentie au Bailleur pendant TROIS ANNEES à compter de la date de cession.

Le Bailleur sera amené à concourir, au moins quinze jours à l'avance. Un exemplaire original enregistré de cet acte lui sera remis, sans frais, dans le mois de sa signature.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou par acte sous seing privé rédigé par un juriste professionnel.

Les conditions de la cession et notamment les dispositions relatives au droit de préférence s'appliqueront à toutes les cessions quelle qu'en soient la forme et les modalités : apport, cession judiciaire, cession onéreuse, ou gratuite, cession de fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication.

En tout état de cause, l'accord de principe donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité de l'acte de cession ne dispensera pas le Preneur de lui remettre pour accord et avant toute régularisation ledit projet d'acte.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au Bailleur de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit.

Droit de préférence

En cas de cession, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préférence. Le Preneur devra en conséquence lui notifier par lettre recommandée avec accusé de réception son projet définitif d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement, et d'une manière générale, toutes les conditions de la vente projetée, ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la signature.

La réalisation de cette cession ne pourra intervenir moins d'un mois après la réception de cette notification.

Concernant les stocks et les contrats en cours, toute justification devra être donnée au Bailleur, en même temps que la notification, à peine de nullité de la cession, sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks et sur la nature exacte des contrats et notamment les contrats de travail, ainsi que sur la personnalité des cocontractants.

En tout état de cause, l'accord de principe donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne dispensera pas le Preneur de lui remettre pour accord et avant toute régularisation ledit projet d'acte.

Il est précisé qu'à compter de la notification visée ci-dessus, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans la notification devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai d'un mois pour exercer le droit de préférence qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées. les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de la réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le délai d'un mois à compter de la notification de la décision du Bailleur.

Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Nouveau Code de Procédure Civile.

Handwritten signature

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

Nantissement

Tout nantissement consenti par le Preneur sur le fonds exploité dans les lieux loués devra être intégralement dénoncé au Bailleur dans le délai du mois à compter de son inscription.

4-10. Cautionnement

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre des présentes, le Preneur remettra au plus tard dans les six mois des présentes au Bailleur un cautionnement bancaire émanant d'une banque de premier ordre ayant son siège social en France, couvrant le paiement de l'ensemble des loyers, charges et accessoires, impôts et taxes, indemnité d'occupation ainsi que toutes sommes dues en exécution de l'ensemble des clauses et conditions du présent bail.

Ce cautionnement comportera renonciation au bénéfice de division et de discussion et sera limité à six mois de loyer H.T.

Ce cautionnement pourra être mis en jeu par le Bailleur en une ou plusieurs fois.

Chaque paiement effectué par la banque en vertu des présentes obligera le Preneur à reconstituer ladite garantie, de telle sorte que celle-ci soit toujours égale à six mois de loyer H.T. pendant toute la durée du bail.

Le paiement par la banque au bénéficiaire devra intervenir dans les huit jours ouvrés, de la réception par la banque à son siège social d'une lettre recommandée avec accusé de réception du Bailleur ou de son mandataire rappelant le cautionnement ainsi que le montant du paiement demandé et attestant que la somme demandée est due par le débiteur bénéficiaire au titre du bail.

Toute somme qui ne sera pas réglée par la banque au titre de la présente garantie dans ce délai, portera de plein droit intérêt au taux des intérêts légaux augmenté de 300 points de base bancaire.

Le présent cautionnement liera les successeurs ayant droit de la banque à quelque titre que ce soit, en ce compris d'un fait d'une fusion, cession ou apport partiel d'actif.

En outre, en cas de transmission de la propriété des locaux et sur lesquels porte le bail, notamment en cas de vente ou d'apport à une autre société, le cautionnement bénéficiera de plein droit aux nouveaux propriétaires successifs des locaux.

De même, en cas de transmission de la propriété du fonds de commerce du Preneur, de même qu'en cas de transmission de la propriété du droit au bail dûment autorisé par le Bailleur, y compris dans l'hypothèse d'une fusion absorption, la nouvelle entité bénéficiaire du bail devra donner au Bailleur un nouveau cautionnement de même montant et dans les mêmes conditions dans le délai de quinze jours de la réalisation de l'opération.

En cas de renouvellement de bail, le cautionnement devra être lui aussi renouvelé dans les mêmes conditions et être toujours égal à six mois de loyer H.T.

Le présent engagement du Preneur s'analyse d'un commun accord des Parties comme une condition résolutoire du présent acte, à savoir que son défaut de réalisation entraînera la résolution du présent acte.

Toutefois, il est expressément convenu entre les Parties que, dans l'hypothèse où le Preneur ne pourrait fournir au Bailleur le cautionnement susvisé dans le délai imparti, celui-ci s'engage à remettre sans délai au Bailleur, qui pourra ou non l'accepter, une sûreté d'un égal montant, soit six mois de loyer H.T.

4-11. Charges de l'immeuble – Règlement de copropriété - Contributions et charges diverses

Charges de l'immeuble

Le Preneur aura à régler au Bailleur la totalité des charges collectives et/ou de copropriété de l'immeuble, taxes comprises à la seule exception des travaux et réparations visés par l'article 606 du Code civil.

D'une manière générale, le Preneur supportera toutes les charges liées à son occupation, de quelque nature qu'elles soient qui seraient ou pourraient devenir exigibles sur les locaux donnés à bail.

Cette clause est déterminante et de rigueur entre les parties.

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation et son occupation dans les Locaux et aux services y attachés, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Le preneur respectera les dispositions du règlement de copropriété de l'immeuble dont il déclare avoir eu une copie avant ce jour.

En outre, il s'engage à respecter l'intégralité des décisions qui seront prises par les organes délibérants de la copropriété de l'immeuble.

Il supportera, notamment, les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Ces taxes, redevances et impôts auxquels le Bailleur sera directement redevable seront mis à la charge du Preneur selon les quantités de copropriété attachés aux Locaux.

Le Locataire supportera également la charge de l'impôt foncier et de toutes taxes additionnelles à la taxe foncière.

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Modalités de règlement

Le Preneur réglera au Bailleur, en sus du loyer ci-dessous prévu, à chaque terme convenu, une somme de SEPT CENT CINQUANTE (750) euros à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant.

Aux termes de chaque exercice annuel, le Bailleur établira un décompte des charges réelles payées TTC sur lequel seront imputées les provisions versées.

La régularisation comptable, appel de fonds complémentaires ou imputation à valoir sur les termes suivants, interviendront en même temps que l'appel de loyer suivant.

La provision pour charge de l'année suivante sera réévaluée sur la base des charges réelles TTC de l'année précédente.

Toutes les charges considérées sont soumises à la TVA ou à toute taxe qui lui serai substituée ou ajoutée.

En ce qui concerne la Taxe foncière, celle-ci n'est pas comprise dans la provision sur charges et fera l'objet d'une refacturation distincte à l'égard du Preneur.

4-12. Assurances

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés aux mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le Bailleur et le syndicat des copropriétaires et leurs assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc ...).

Le Preneur devra déclarer dans un délai de 5 jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le Preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelquesoit la date d'entrée effective du Locataire dans les lieux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du bail et jusqu'au départ effectif du Locataire, quand bien même il occuperait les locaux sans droit ni titre, pour quelle que cause que ce soit.

Le Preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance. Il devra adresser au Bailleur, chaque année, les justificatifs de ses quittancements d'assurance.

Dans le cas où les activités ou les marchandises entreposées dans les locaux entraîneraient par leur nature, pour le Bailleur ou le syndicat des copropriétaires, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par le Preneur.

4-13. Visite des lieux

Le Preneur devra laisser visiter les locaux par le Bailleur, son représentant ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ les jours ouvrables.

4.14. Destruction totale ou partielle des locaux

Si les locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu ce qui suit :

1^{er} cas :

Le Preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à 60 jours aux dires de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété, le Preneur et le Bailleur pourront résilier le présent bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les 30 jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le Bailleur au Preneur, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre partie par acte extrajudiciaire.

Dans l'hypothèse où ni le Preneur, ni le Bailleur ne demanderaient la résiliation du présent bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

2^{ème} cas :

Le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété, inférieure à 60 jours, le Bailleur ou le syndic de copropriété entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le Bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer fixées comme il est prévu ci-dessus.

4.15. Expropriation

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

4.16. Restitution des lieux

Le Preneur devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, dont le Bailleur pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

Il devra rendre en bon état les locaux et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au Preneur, et ce en présence éventuellement de l'architecte du Bailleur.

ARTICLE 5 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de QUARANTE HUIT MILLE EUROS (48.000 € HT et HC) Hors taxes et Hors charges.

Le loyer est payable par terme d'avance le premier jour de chaque trimestre soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre.

Le premier paiement aura lieu le 1^{er} juillet 2018 pour un montant de 12.000 euros HT auquel s'ajoutera une somme de 750 euros TTC au titre de la provision sur charge convenue.

Les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou de son représentant, ou en tout autre endroit qu'il plaira au Bailleur de désigner.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance.

La clause résolutoire pourrait être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

ARTICLE 6 - Indexation du loyer

Les Parties conviennent expressément que le loyer sera indexé chaque année en fonction de la variation dudit indice et pour la première fois le 1^{er} juillet 2019.

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du Bail soit celui du 1^{er} trimestre 2018, valeur : 111,87, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause étant celui du trimestre correspondant publié lors de la révision.

ARTICLE 7 - Taxes

Le loyer s'entend Hors Taxes. La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur et le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

ARTICLE 8 - Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci a versé au Bailleur une somme de DOUZE MILLE EUROS (12.000 €) représentant trois mois de loyer.

Cette somme a été remise au Bailleur à titre de nantissement. Elle restera aux mains du Bailleur jusqu'à l'expiration du bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de toute autre révision légale, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation, le Preneur versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie et en cas de diminution, la différence viendra en diminution sur le prochain terme de loyer.

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt.

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

Dans le cas de résiliation du bail par suite d'inexécution d'une des conditions, ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des sommes dues au titre des présentes (loyers, charges, taxes, entretien et réparations...) et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

ARTICLE 9 - Résiliation

Toutes les charges, clauses et conditions du présent bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquelles les parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du présent bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel. Dans ce cas, le montant du dépôt de garantie versé, resterait acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice du droit du Bailleur à tous dommages-intérêts.

Si le Preneur est une personne physique, en cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et/ou ayants-droits pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

ARTICLE 10 - Enregistrement

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes au droit fixe prévu par l'article 739 du Code général des impôts.

ARTICLE 11 - Frais - Droits - Honoraires

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le Bailleur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du Preneur, seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 12 - Election de domicile

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

- Le Bailleur :
- Le Preneur :

Fait en 4 exemplaires,
A PARIS,
Le 31/07/2018

