



Selarl MJC2A

Société de Mandataires Judiciaires

CAHIER DES CHARGES
POUR DEPOT D'OFFRE D'ACHAT
Article L. 642-19 du Code de commerce

Liquidation judiciaire de la société:
SASU ESPACE VERRES
Nommé à cette fonction par jugement du *30 juillet 2025*

Fonds de commerce sis à SIVRY-COURTRY (77115) 6 rue de la Mairie



- Date limite de dépôt des offres d'achat : 8 septembre 2025 à 23h59
- Lieu de dépôt des offres d'achat :

Selarl MJC2A
13 avenue Thiers
77000 MELUN
Tél : 01.64.38.52.15
E-mail : melun@mjc2a.fr

- Demande d'informations complémentaires à adresser à : melun@mjc2a.fr

Le présent document a été établi au vu des éléments reçus à ce jour.
La responsabilité du Liquidateur ne peut être engagée pour toute inexactitude
et / ou erreur dans les éléments qui lui ont été fournis.

Sommaire

I.	AVERTISSEMENTS	3
II.	PRESENTATION DU FONDS DE COMMERCE	4
III.	SITUATION LOCATIVE	5
IV.	CAHIER DES CHARGES	6
V.	LES ETAPES DE PROCEDURE – AUDIENCE D’EXAMEN DES OFFRES D’ACHAT	11
VI.	MODALITES DE VISITE	12
VII.	LISTE DES ANNEXES	13

I - AVERTISSEMENTS

1. Objet et usage du présent document

Le présent dossier de présentation a été établi avec le concours des dirigeants de l'entreprise et/ou conseils, afin de permettre aux éventuels candidats repreneurs de préparer leur offre d'achat.

Il ne peut être utilisé à d'autres fins que la préparation et la présentation d'une offre d'achat, ni être communiqué à quelques 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.

2. 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 des biens.

Si vous souhaitez prendre connaissance d'autres éléments que ceux joints au présent cahier des charges, il convient d'en formuler expressément la demande auprès de nos services. Ils vous seront communiqués sous réserve que nous les ayons en notre possession.

J'attire enfin votre attention sur le droit de préemption des communes prévu par la loi 2005-882 du 2 août 2005 (décret d'application 2007-1827 du 26 décembre 2007), qui 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.

Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.

II - PRESENTATION DU FONDS DE COMMERCE EN VENTE

- Activité exercée : Exploitation d'un fonds de commerce de bar-restaurant
- Adresse du lieu d'exploitation : 6 rue de la Mairie – 77115 SIVRY-COURTRY



Au titre des derniers exercices, les résultats suivants ont été réalisés par le fonds :

Date	Chiffre d'affaires	Résultat d'exploitation	Résultat
31/07/2022	121 904 €	6 464 €	5 283 €
31/07/2023	130 309 €	-7 492 €	-8 967 €
31/07/2024	154 312 €	-3 570 €	-5 192 €

Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :

Eléments incorporels :

- Bail commercial
- Clientèle
- Nom commercial : ESPACE VERRES
- Licence IV

Eléments corporels :

Les actifs matériels et mobiliers inventoriés par le Commissaire de Justice, à l'exception des biens revendiqués et du stock.

Les stocks :

La reprise des stocks pourra intervenir en sus du prix offert pour le fonds de commerce, après un inventaire contradictoire.

III - SITUATION LOCATIVE

Les principales caractéristiques du contrat de bail sont les suivantes :

- **Titulaire du bail** : SCI NOAR N'CO
- **Désignation** :
 - Une salle de restaurant de 48 m²
 - Une cuisine de 16 m² équipée d'un piano à cuisson, de deux fours, de trois réfrigérateurs positifs et d'un négatif, d'une hotte et de trois armoires de rangement.
 - Une salle de plonge de 14 m² avec une machine à laver et un évier avec douchette.
 - Une salle de bar de 30 m² équipée d'un meuble bar de 5 m réfrigéré, d'une machine à glaçons et d'une machine lave verres.
 - Un bureau ou salle de jeux de 11 m².
 - Une cave de rangement de 12 m² (la deuxième partie de la cave de 12 m² sera exclue de la désignation des locaux du présent bail).
 - Un WC de 16 m² avec toilettes hommes/femmes et handicapés aux normes ART 2015.
 - Une terrasse extérieure attenante de 70 m² comprenant une cuisine d'été de 8 m² et d'un local pour les verres vides et le matériel de 3m² à l'exclusion de l'espace réservé à l'accès du logement situé en façade.
 - Un jardin attenant de 170 m² avec un puits sécurisé.
 - Un appartement de fonction récent de 64 m² accessible par le jardin comprenant un salon, salle à manger, une cuisine avec bar, une salle d'eau équipée d'une douche, d'un meuble évier et d'un toilette et deux chambres de 10 et 11 m².
- **Date d'expiration** : 11 novembre 2029 (le bail commercial est reconduit tacitement).
- **Activité autorisée** : bar, café, brasserie, ventes d'articles pour fumeurs, tabletterie, débit de tabac, jeux de grattage de la Français des Jeux et Loto, timbres et cartes téléphoniques, ventes et dépôts de journaux et magazines, vente de boissons sur place et à emporter, restauration sur place et à emporter.
- **Montant du loyer** : 1 500 € hors taxe (mensuel).
- **Révision du loyer** : le loyer est fixé pour la première période triennale seulement et sera réévalué conformément aux articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce à l'issue de chaque période triennale.
- **Charges** : A chaque terme de loyer une provision de 70 €.
- **Dépôt de garantie** : 3 000 €.
- **Clause de solidarité inversée** : Oui (non applicable en liquidation judiciaire conformément à l'article L642-7 du Code de commerce).

Celles-ci ne présentent pas un caractère exhaustif et vous êtes invités à procéder à une lecture attentive du contrat car vous serez considérés en avoir une parfaite connaissance.

PHOTOS





IV - CAHIER DES CHARGES

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

Il conviendra de prévoir, en sus du prix de l'offre, les honoraires du rédacteur d'acte (préparation du dossier, rendez-vous de signature, droits d'enregistrement et publicité...).

1. Contenu de l'offre

a. L'offre de reprise

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.

Une condition suspensive de financement est tolérée sous réserve de joindre à l'offre un accord de principe de financement.

b. Attestation à joindre impérativement au dossier

Le candidat acquéreur devra joindre à son offre la déclaration d'indépendance et de sincérité de prix qui se trouve en annexe 1 après l'avoir dûment remplie, datée et signée.

Article L.642-3 du Code de Commerce " *Ni le débiteur, ni le dirigeant de droit ou de fait, ni les parents ou alliés jusqu'au 2^{ème} degré inclusivement, ni les personnes ayant ou ayant eu qualité de contrôleur dans la procédure en question ne sont admis directement ou par personne interposée à présenter une offre* ».

c. Précisions sur le candidat à la reprise

i. Personne physique

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

- Nom et Prénoms
- Adresse précise
- Coordonnées téléphoniques et Adresse mail
- Date et lieu de naissance
- Nationalité
- Lieu de résidence
- Profession
- Régime matrimonial et le cas échéant indiquer s'il existe un contrat de mariage

Une photocopie recto/verso de la carte d'identité en cours de validité devra être jointe à l'offre de reprise.

ii. Personne morale

Il conviendra de préciser la qualité du signataire.

Les statuts, le dernier bilan 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.

iii. Substitution

Une clause de substitution en termes généraux n'est pas admise.

En cas de substitution d'acquéreur, cette faculté doit être expressément prévue dans l'offre et le candidat acquéreur doit se porter garant solidaire des engagements.

d. Le prix

L'offre de reprise doit comporter un prix déterminé, en euros, ferme et définitif.

Il conviendra d'indiquer clairement le montant de l'offre.

Ce prix devra être décomposé en :

- Eléments incorporels (droit au bail, clientèle).
- Eléments corporels (petit mobilier et matériel)

Concernant le bail, il conviendra de prévoir le paiement d'un dépôt de garantie.

Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur » : le candidat acquéreur prendra à sa charge les droits, frais, émoluments et honoraires afférents à la cession, ainsi que le coût, le cas échéant, des diagnostics et certificats préalables et nécessaires à la vente dont il diligentera la réalisation, des frais de signification par exploit d'huissier aux fins de purge des droits de préemption et de préférence et des frais de formalités notariales.

Si cela s'avère nécessaire, le candidat acquéreur procédera aux formalités de purge des inscriptions existantes, et ce, à ses frais exclusifs (purge au sens de l'article 2476 et suivants du Code Civil).

e. Garantie

L'offre ne devra comporter aucune réserve.

Le candidat acquéreur devra :

- joindre à son offre un chèque de banque à l'ordre de la « *Selarl MCJ2A- mandat* « SASU ESPACE VERRES »

ou

- effectuer un virement sur le RIB se trouvant en annexe avec le libellé « SASU ESPACE VERRES [*nom du candidat acquéreur*] »

→ La somme devra être créditée sur le compte du mandat au plus tard le jour du dépôt de l'offre et l'avis de virement doit être joint au dossier d'offre.

La somme versée en garantie devra couvrir AU MINIMUM 10 % du prix proposé. Pour conforter leur dossier les candidats acquéreurs pourront décider de verser jusqu'à l'intégralité du prix offert.

Si la vente se réalise, cette somme s'imputera sur le prix et l'acquéreur sera tenu de verser le solde du prix.

Si la vente ne se réalise pas, par suite de la défaillance d'une condition suspensive, cette somme sera restituée au promettant acquéreur.

Si la vente ne se réalise pas, par suite de la défaillance de l'offrant, cette somme sera due de plein droit à la liquidation judiciaire à titre de clause pénale.

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

2. Prescriptions

a. Engagements

En formulant une offre d'achat dans le cadre de la présente vente le candidat acquéreur :

- prend l'engagement de signer l'acte authentique d'achat ou sous seing privé nonobstant tout recours qui auraient été engagés à l'encontre de l'ordonnance du juge-commissaire qui autorisera la vente.
- reconnaît avoir parfaite connaissance des actifs qu'il s'engage à acquérir pour les avoir vus et visités et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.
- prendra les biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour du transfert de propriété avec toutes les appartenances et dépendances, servitudes actives et passives, continues et discontinues, sans aucune exception ni réserve sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le vendeur, pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidarité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.
- fera son affaire personnelle:
 - De toutes difficultés, et ce sans recours à l'encontre du mandataire judiciaire, et notamment de l'état dans lequel se trouvent les biens dont il s'agit
 - Des dispositions d'urbanisme applicables aux biens vendus
 - Des constructions, modifications ou changement d'affectation apportés à ces biens, n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation administrative, de l'absence éventuelle de justificatifs de toute sorte (permis de construire, certificat de conformité, assurance dommage-ouvrage ou décennales), de l'obtention des documents d'urbanisme et autorisations administratives nécessaires pour son projet, le tout sans recours contre le vendeur

- Des éventuelles demandes en revendication ou restitution, de remise aux normes d'hygiène, de sécurité, salubrité ou autres qui seraient amenées à être introduites sans que la présente session puisse être remise en cause notamment quant au prix.

b. Réserve à l'engagement des parties - droit de préemption et droit de préférence

L'ordonnance qui sera rendue et qui homologuera l'offre d'achat retenue sera notifiée par le notaire (ou le rédacteur de l'acte) ou le liquidateur à tous les titulaires d'un droit de préemption pouvant s'exercer, que ce soit tant en vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme en ce qui concerne le droit de préemption urbain, qu'en vertu de tout autre article dudit Code instituant un droit de préemption ou d'un droit de préférence et notamment celui du locataire résultant des dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

En conséquence, l'offre d'achat engagera le candidat acquéreur sous réserve qu'aucun droit de préemption ou droit de préférence applicable en l'espèce ne soit exercé. L'exercice du droit de préemption ou du droit de préférence, s'il arrive, obligera le vendeur à l'égard du préempteur et rendra la présente caduque, ce que le candidat acquéreur doit reconnaître expressément, et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure, expresse ou tacite, à la décision de préemption de la part du bénéficiaire de celle-ci.

c. Impôts, taxes

Le candidat acquéreur acquittera à compter de la date d'entrée en jouissance tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels les biens sont et pourront être assujettis. Le paiement des sommes dues s'effectuera au jour de la vente.

d. Transfert de propriété du fonds de commerce

Le transfert de propriété de l'immeuble ou du fonds de commerce sera retardé à la signature de l'acte authentique ou sous seing privé de vente.

e. Entrée en jouissance

L'entrée en jouissance pourra être fixée au jour de la réalisation de la vente par acte authentique ou sous seing privé.

ou

Au jour de la signature de l'ordonnance, sous réserve :

- de la remise intégrale du prix de cession,
- de la justification de la mise en place d'une assurance,
- d'une attestation de non-réalisation de travaux tant que la signature des actes n'est pas intervenue,
- de la régularisation d'un acte de mise à disposition, dans l'attente de la signature définitive de l'acte de cession, étant précisé que l'ordonnance ne sera pas définitive.

V - LES ETAPES DE LA PROCEDURE – AUDIENCE D’EXAMEN DES OFFRES D’ACHAT

Toute offre d’achat devra être déposée, à l’étude du liquidateur :

Selarl MJC2A
Maître Christophe ANCEL
Mandataire Judiciaire
13 avenue Thiers
77000 MELUN
Tél : 01.64.38.52.15

Au plus tard le :

8 septembre 2025 à 23h59

Toute offre déposée ou reçue après ce délai sera irrecevable.

Cette offre doit avoir été réceptionnée par le liquidateur avant le jour et l’heure dans l’encadré ci-dessus.

Les offres d’achat seront examinées à l’occasion d’une audience en présence du juge-commissaire qui se tiendra au **Tribunal de Commerce de Melun** et à laquelle les candidats seront convoqués.

Lors de l’audience d’examen des offres d’achat en présence du juge-commissaire, ce dernier entendra les parties dont, notamment, les candidats acquéreurs et le dirigeant.

L’ordonnance sera ensuite rendue par le juge-commissaire, qui retiendra ou non l’une des offres présentées. 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.

VI - MODALITES DE VISITE

Pour programmer une visite merci de contacter l'étude par e-mail : melun@mjc2a.fr

VII - LISTE DES ANNEXES

Annexe n°1 : Déclaration d'indépendance et de sincérité du prix

Annexe n°2 : Bail commercial

Annexe n°3 : RIB de l'étude Selarl MJC2A

DECLARATION D'INDEPENDANCE ET DE SINCERITE DU PRIX

DECLARATION A ANNEXER A L'OFFRE D'ACQUISITION

Le 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.

Je 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.

Je déclare en outre me conformer aux dispositions de l'article L 642-3 du Code de Commerce, et n'avoir aucun lien de parenté ou d'alliance, jusqu'au 2^{ème} degré inclusivement, direct ou indirect, avec les dirigeants et associés de la société faisant l'objet d'une procédure collective.

Cette offre n'est pas faite pour le compte du débiteur, ni des dirigeants de droit ou de fait de la personne morale faisant l'objet de la procédure collective, ni encore de leurs parents et alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement, ni même des contrôleurs.

Fait à

Le

Signature

Joindre à la présente :

- *un extrait kbis et les statuts. si l'offre est faite par une personne morale*
- *une carte d'identité si l'offre est faite par une personne physique*

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Société Civile Immobilière « NOAR N' CO » (par abréviation SCI NOAR N' CO) au capital de 1000 €, ayant son siège social au :
199, Chemin du Fief de Mons MAINCY (77950)
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés (R.C.S.) de MELUN
sous le numéro 813 829 173 000 18.

Déclarant être propriétaire des biens objet du présent bail, ladite société représentée par son gérant :

M DUSSER Arnaud,
demeurant au : 199, Chemin du Fief de Mons MAINCY (77950)
né à Melun le 05 mai 1984
célibataire, sans enfant
de nationalité française
Ici présent.

Ci-après dénommée LE BAILLEUR

ET

La société ESPACE VERRES, société par actions simplifiée au capital de 10.000 euros
ayant son siège social au : 15 Rue Albert Salmon 77000 Melun

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés (R.C.S.) de Melun
sous le numéro : 889 259 768

Ladite société représentée par sa présidente :
Madame Catherine POUCHIN
demeurant au :
née à CHATEAUBRIANT le 11 novembre 1966

de nationalité française.
Ici présent.

Ci-après dénommée LE PRENEUR

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

LESQUELS ont convenu et arrêté ce qui suit :

Par ces présentes, le Bailleur, d'une part, donne à BAIL A LOYER à titre COMMERCIAL, conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 et R.145-1 à R.145-33 du Code du Commerce, ainsi que sous les charges et conditions ordinaires de droit et sous celles qui suivent au preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit, et ce pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives commençant à courir le 12 novembre 2020 pour se terminer le 11 novembre 2029.

Au preneur qui accepte les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION

A SIVRY COUNTRY (77115) 06 Rue de la Mairie, Rez-de-chaussée de l'immeuble. Des locaux à usage professionnel comprenant :

1 salle de restaurant de 48 m2

1 cuisine de 16 m2 équipée d'un piano à cuisson, de deux fours, de trois réfrigérateurs positifs et d'un négatif, d'une hotte et de trois armoires de rangement.

1 salle de plonge de 14 M2 avec une machine à laver et un évier avec douchette

1 salle de Bar de 30 m2 équipée d'un meuble bar de 5 m réfrigéré, d'une machine à glaçons et d'une machine lave verre

1 bureau ou salle de jeux de 11 m2

1 cave de rangement de 12 m² (la deuxième partie de la cave de 12 m² sera exclue de la désignation des locaux du présent bail)

1 WC de 16 m² avec toilettes hommes/ Femmes et handicapés aux normes ART 2015

1 Terrasse extérieure attenante de 70m² comprenant une cuisine d'été de 8m² et d'un local pour les verres vides et le matériel de 3m² à l'exclusion de l'espace réservé à l'accès du logement situé en façade.

1 Jardin attenant de 170 m² avec un puits sécurisé

1 appartement de fonction récent de 64m² accessible par le jardin comprenant 1 salon/ salle à manger, une cuisine avec bar, 1 salle d'eau équipée d'une douche, d'un meuble évier et d'un toilettes et deux chambres de 10 et 11m².

CONDITIONS DU BAIL

ARTICLE 1 -

DUREE DU BAIL- CONGE- RECONDUCTION

Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années consécutives, commençant à courir du 12 novembre 2020, pour finir le 11 novembre 2029.

Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, le présent contrat prend effet à compter de la signature des présentes.

Congé - Expiration du bail

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, L 145-23-1et 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 aura la faculté de notifier au bailleur son intention de ne pas renouveler le bail à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois.

Le preneur aura la faculté de résilier le présent bail à chaque période triennale avec préavis de six (6) mois sauf en cas de cession du fonds de commerce.

Les notifications ci-dessus doivent être effectuées par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception adressée au bailleur ou à son mandataire.

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.

Reconduction

A défaut de congé dans les conditions ci-dessus prévues, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée, selon les règles prévues aux présentes.

ARTICLE 2 -

DESTINATION

Les biens loués sont destinés à l'exercice de l'activité du Preneur et ils serviront à l'usage exclusif de :

Bar Café Brasserie Restaurant Ventes d'articles pour fumeurs, Tabletterie, débit de tabac, jeux de grattage de la Française des Jeux et Loto, timbres et cartes téléphoniques, ventes et dépôts de journaux et magazines, ventes de boissons sur place et à emporter, restauration sur place ou à emporter

Le Preneur déclare avoir les qualités professionnelles et les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de cette activité.

L'exercice de la profession sus-indiquée s'effectuera à l'exclusion de tout autre profession et de tout autre usage.

En dehors du logement de fonction inclus dans le présent bail, le Preneur ne pourra pas, notamment, affecter la chose louée, en tout ou en partie, pièce ou partie de pièce, à l'usage d'habitation, que ce soit pour lui-même ou pour toute autre personne, même par simple prêt, commodité personnelle ou autre, même à titre temporaire ou momentané, étant précisé en tant que de besoin que la loi du 1er septembre 1948 et celle du 6 juillet 1989 ne sont pas applicables aux présentes.

En outre :

le Bailleur déclare que l'affectation desdits lieux ne résulte pas d'une transformation non autorisée de locaux d'habitation ;

le Bailleur déclare que le bien présentement loué ne comprend pas d'appareils, machines ou éléments de machine dont la construction, la disposition, la protection ou la commande ne sont pas conformes aux prescriptions réglementaires, au sens de l'article L 233-5 du Code du Travail et des textes subséquents.

Le bailleur déclare qu'il existe la grande licence ou licence pour la vente sur place des boissons et spiritueux de quatrième catégorie. Le preneur fera auprès de l'administration compétente toutes démarches et déclarations utiles pour faire opérer le transfert de la licence à son nom. Le bailleur s'engage de son côté à faire sans délai et à première réquisition toutes démarches et déclarations nécessaires en vue de ce transfert.

Le preneur devra ainsi être en mesure d'exercer son activité dans les conditions réglementaires, et à disposer préalablement à l'occupation des locaux, de toutes autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur applicable à la destination des lieux loués, le bailleur lui prêtant son concours à cet effet.

Le bailleur n'autorise toutes appositions d'enseignes lumineuses que sur son accord au préalable par courrier. Le preneur devra faire son affaire personnelle de toute autorisation administrative à cet égard.

ARTICLE 3 -

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sur celles suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

État des lieux

Le Preneur prendra les lieux dans l'état au jour de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur et sera annexé au Bail.

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur. Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

En cas de cession de bail autorisée, les obligations du cédant à ce sujet seront, de plein droit, transmises au cessionnaire.

En raison du bénéfice des diverses garanties afférentes aux travaux de constructions prévues par la loi, auxquels peut, le cas échéant, prétendre le Bailleur, le Preneur s'oblige à informer sans délai le Bailleur de tous faits de nature à mettre en jeu, l'exercice de ces garanties à peine d'en être responsable, s'il y avait négligence d'information de sa part.

Entretien – Réparations

Le Preneur devra entretenir les lieux loués pendant le cours du bail et les rendra à sa sortie en état de réparations de toute nature, le Bailleur n'étant tenu qu'aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil (réparation des gros murs et voûtes, rétablissement des poutres et couvertures entières, des digues et des murs de soutènement et de clôture en entier), tous autres travaux de réparations et d'entretien restant à la charge exclusive du Preneur.

En outre, toutes les réparations, qui deviendraient nécessaires au cours du bail, aux devantures, volet mécanique, vitrines, glaces, vitres et fermetures, seront à la charge exclusive du Preneur à l'exception de celles visées à l'article 606 du code civil restant à la charge du Bailleur, celui-ci étant tenu de les maintenir en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

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

Il aura à sa charge, toutes les transformations, améliorations et aménagements nécessités par l'exercice de son activité professionnelle tout en restant vis à vis du Bailleur garant de tout action, en dommages et intérêts de la part des voisins, que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes adaptations et aménagements nécessaires pour les normes de sécurité qui seraient prescrites par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives, sans recours contre le Bailleur à ce sujet.

De son côté, le Bailleur conservera à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,

- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet la mise en conformité des Locaux avec la réglementation applicable dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil,
- les dépenses de remplacements, réparations et travaux rendus nécessaires par vice de construction, dégradations de son fait.

Les dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux incombant au Preneur et telles que énumérées ci-dessus, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives occupées par le Preneur et leurs équipements et constituant les Locaux eux-mêmes

Travaux

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare :

aucun travaux n'a été réalisé au cours des trois années précédentes dans les Locaux et dans les parties communes de l'Immeuble.

aucun travaux n'est prévu au cours des trois prochaines années dans les Locaux et dans les parties communes de l'Immeuble.

Le Preneur souffrira que le Bailleur fasse faire à l'immeuble dont dépendent les locaux loués, pendant le cours du bail, tous travaux de réparation, reconstructions, surélévations, agrandissements et autres quelconques qu'il jugerait nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer ci-après fixé, quelle que soit l'importance des travaux.

Si ces travaux dureraient plus de quarante jours, il sera fait application des dispositions de l'article 1724 du Code Civil.

D'une manière générale, tout ce qui serait susceptible de porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble devra être soumis à l'approbation du Bailleur. Par ailleurs, le Preneur s'engage à toutes prescriptions de l'autorité pour cause d'hygiène, de salubrité et autres causes et sera tenu d'exécuter à

ses frais tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet, dans les lieux loués.

Garantie

Le Preneur devra tenir constamment garnis les lieux loués de matériel, mobilier, marchandises, et stocks en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement de la redevance, ainsi que des accessoires, et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux voisins.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlement sanitaire, règlement intérieur, voirie, salubrité, hygiène, sécurité, et autres charges dont les occupants sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

En aucun cas, même après le décès, ou en vertu d'une décision de justice, il ne pourra être procédé dans les locaux mis à disposition à aucune vente publique de meubles ou autres.

Le Preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration, qui serait causée par le gel, aux installations d'eau. Dans le cas d'installations effectuées par le Preneur dans les lieux ouverts au public, la responsabilité du Bailleur ne pourra en aucun cas être engagée pour une cause d'accident, ou autre qui pourraient survenir du fait de ces installations.

Modification des lieux

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués, aucune construction ou démolition, aucun percement de murs ou planchers, ne pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble.

Les travaux qui seraient autorisés par le Bailleur seront faits, aux frais du Preneur, sous la surveillance et le contrôle d'un architecte ou maître d'œuvre du Bailleur, et dont les honoraires seront en tout état de cause, payés par le Preneur.

Améliorations

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors, qui seraient fait dans les lieux mis à disposition par le Preneur, même avec autorisation du Bailleur deviendront en fin des présentes, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du Bailleur sans aucune indemnité. Pour les travaux qu'il aura autorisés, le Bailleur ne pourra exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif. Pour les travaux effectués sans son autorisation, le Bailleur aura toujours le droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du Preneur.

Consommation d'eau, de gaz, et d'électricité

Le Preneur acquittera régulièrement ses consommations d'eau (ou en effectuera le remboursement intégral si la facture est adressée au Bailleur), de gaz, d'électricité, et autres suivant les indications des compteurs installés dans les lieux loués, ainsi que les frais de mise à disposition, d'entretien et de relevé et de réparations desdits compteurs uniquement pour ce qui le concerne personnellement et qui est lié à son activité. Étant précisé que le Bailleur est exonéré de responsabilité dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture.

A la demande du Locataire, le Bailleur lui communiquera les justificatifs de ces charges.

Jouissance, entretien, états des lieux :

Le preneur s'oblige :

A maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, sécurité et propreté, l'ensemble des locaux loués ;

A jouir des lieux en bon père de famille et les rendre en fin de location en bon état de toutes réparations locatives et d'entretiens ;

Aviser le bailleur immédiatement de toutes dépréciations qui se seraient produites dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de payer au

bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs ;

A ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leurs résistance telle que prévue aux normes en vigueur, sous peine de réparations à ses frais et de dommages-intérêts éventuels et, en cas de doute, à s'assurer de cette limite de charge auprès du bailleur ;

A ne pas introduire dans les locaux de matières dangereuses, insolubles ou malodorantes, et de n'entreposer aucun objet, ni aucune marchandise dans les parties communes de l'immeuble.

A prendre toutes les mesures utiles pour empêcher toute gêne, notamment par bruits ou musiques excessifs ou odeurs désagréables, à s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts ou pouvant boucher lesdites canalisations.

A n'exiger du bailleur aucune indemnité, ni diminution de loyer pour toute interruption dans les services de l'eau, de l'électricité, provenant soit de dispositions prises par le bailleur en vue de travaux d'entretien ou de réparation, soit de la force majeure. Le bailleur prendra contact avec le preneur pour que tous travaux soient mis en œuvre sans gêne de l'activité économique du preneur.

A veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'ensemble immobilier ne soient troublées en aucune matière par son fait ou celui de son personnel ou de ses visiteurs.

A exercer lui-même les actions contre les auteurs de troubles

A se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété et recherché à ce sujet ;

Si lors d'une visite, il était constaté un défaut d'entretien, le preneur sera informé par lettre prescrivant, les travaux à exécuter, les délais d'exécution, la remise des lieux en l'état.

Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur ou son architecte visiter les lieux mis à

disposition, au moins une fois par an, pendant le cours du présent bail afin de s'assurer de leur état.

Il devra également les laisser visiter par les amateurs éventuels, aux heures d'ouverture des bureaux, à condition qu'il soit accompagné du Bailleur ou de son représentant en cas de mise en vente, et en vue d'une location, pendant les six derniers mois du présent bail étant précisé que le bailleur devra prévenir au moins 3 jours avant le preneur de sa visite.

Il devra laisser apposer des affiches ou écriteaux de vente ou de location.

Assurances

Le Preneur devra faire assurer, et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant tout le cours du présent bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, le dégât des eaux, les explosions les bris de glace, et généralement tous autres risques liés à la partie des locaux qu'il loue et en lien avec son activité.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances, pendant toute la durée du présent bail, et acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à première réquisition du Bailleur.

Si l'activité exercée par le Preneur entraîne soit pour le propriétaire, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Dans le cas de sinistre, les sommes qui seront dues au Preneur par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront au lieu et place des objets mobiliers et du matériel, et jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du Bailleur, les présentes valent transport en garantie à celui-ci de toutes indemnités d'assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues. En conséquence, tous pouvoirs sont donnés au porteur de la copie exécutoire des présentes pour faire signifier le transport à qui sera besoin.

Démolition de l'immeuble/expropriation

Si, pendant la durée du bail, les biens loués sont détruits en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. Si la destruction n'est que partielle, le Preneur aura la faculté, suivant les circonstances, de demander une diminution de loyer pendant les travaux de remise en état

en fonction des surfaces détruites ou inutilisables, ou la résiliation même du bail. Dans l'un ou l'autre cas, il n'y aura lieu à aucun dédommagement. Le présent bail sera transféré à la commune expropriante sans indemnité à la charge du Bailleur en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique afin que le preneur puisse réclamer une indemnité à la commune expropriante

Changement d'état

Tout changement d'état du Preneur devra être notifié au Bailleur, dans le mois de l'événement sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du code civil.

Sous location

Le Preneur ne pourra sous-louer son droit au présent bail, en tout ou partie.

Lois et usages locaux

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.

Remise des clefs

Le Preneur devra remettre les clés des lieux mis à disposition dès son déménagement effectué.

La remise des clés par le Preneur et leur acceptation par le Bailleur portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses du bail.

Non responsabilité du Bailleur

Le Bailleur ne garantit pas le Preneur, et par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tous troubles apportés par les tiers par voie de fait, en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués notamment en cas d'inondation, fuite d'eau étant précisé que le bailleur reste tenu de son obligation de délivrance conforme en application de l'article 1719 du code civil.



Le Preneur devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits prévus et imprévus, sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité le Preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du Bailleur soit entièrement dégagée.

ARTICLE 4 -

LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel en principal de mille cinq cent EUROS (1500,00 Euros) hors taxe; majorés de la quote-part de taxe foncière afférente aux locaux loués.

Le Preneur s'oblige à payer le loyer au Bailleur d'avance le 5 de chaque mois et pour la première fois le 12 novembre 2020 au prorata temporis à savoir pour la période du 12 novembre 2020 au 30 novembre 2020.

Les paiements devront être effectués au domicile du bailleur ou à tout autre endroit que le Bailleur indiquera au Preneur.

Ce loyer s'entend HT.

CHARGES LOCATIVES

Indépendamment du loyer, le Preneur devra rembourser au Bailleur sur justification toutes les charges locatives, contributions et charges de ville, de police et de voirie, auxquelles les locataires sont ordinairement tenus. Il règlera à chaque terme de loyer une provision de soixante-dix EUROS (70,00 Euros), le compte étant soldé une fois l'an et/ou à l'échéance du bail.

ARTICLE 5-

DEPOT DE GARANTIE

Tant à titre de garantie que pour les réparations locatives éventuelles, le Preneur verse ce jour au Bailleur qui le reconnaît et lui en délivre quittance, la somme de trois mille euros (3000,00 Euros).

Cette somme ne constitue pas un loyer d'avance et le Preneur ne pourra en aucun cas prétendre l'imputer sur les derniers termes du loyer.

Elle est non productive d'intérêts.

Elle sera restituée au preneur dans un délai de deux mois à compter du terme du bail, déduction faite des sommes qui pourraient être dues pour quelque cause que ce soit.

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie pourra être modifié dans les mêmes proportions.

ARTICLE 6 -

CLAUSE PENALE - CLAUSE RESOLUTOIRE

Clause Pénale

En cas de non-paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, les sommes impayées produiront intérêt au taux légal au profit du Bailleur auquel le Preneur devra, en sus, rembourser tous les frais et honoraires de recouvrement, sans préjudice de l'application de l'article 700 du Code de Procédure Civile ni de l'effet de la clause résolutoire ci-après.

En outre si, à l'expiration de la location, le Preneur ne libère pas les lieux pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie restera entre les mains du bailleur.

Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de la redevance, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de son

bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail commercial sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire, et si dans ce cas le Preneur refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

ARTICLE 7 -

REVISION LOYER

Le loyer est fixé pour la première période triennale seulement. Les Parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué conformément aux articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce à l'issue de chaque période triennale en fonction de la variation dudit indice et pour la première fois le 12 novembre 2023.

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 deuxième trimestre 2020 valeur : 115,42, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause et des dispositions des articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce, étant celui du trimestre correspondant publié lors de la révision.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié où viendrait à disparaître au cours du bail, les parties conviennent que les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu en utilisant le coefficient de raccordement établi par l'I.N.S.E.E. A défaut de l'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties devront s'entendre pour substituer à l'indice défaillant un autre indice de leur choix en rapport soit avec leurs activités respectives soit avec l'objet du présent bail. A défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désignés d'office à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président

du Tribunal judiciaire dans le ressort duquel se trouve l'immeuble. En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager, lequel pourra être désigné par le même Président que dessus, sur simple requête de la partie la plus diligente.

TOLERANCES

Il est formellement convenu entre les parties que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucune circonstance, être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme engendrant un droit quelconque pouvant être revendiqué par le Preneur. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

INFORMATION RELATIVE A LA PRESENCE D'AMIANTE

Chacune des parties, ou leurs représentants selon le cas, reconnaissent être pleinement informée des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 imposant notamment aux propriétaires de biens à usage de bureaux de recherche, sous peine de sanctions pénales, la présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante, et de faire procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé, ou à des travaux appropriés dans des délais tenant compte de la date de construction de l'immeuble en cause.

Le Bailleur déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation de manière à n'apporter aucune nuisance au Preneur .

LUTTE CONTRE LES TERMITES

Les parties connaissent l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire déclare, quant à lui, n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

Il est précisé que le Maire peut enjoindre les propriétaires d'immeubles se trouvant dans certains secteurs délimités par le Conseil Municipal de procéder à des recherches et éventuellement à des travaux.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objet des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune

installation classée autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Enfin, le Preneur, ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Le Bailleur remet à l'occupant, le Diagnostic de Performance Energétique. Ce document est annexé aux présentes.

Normes accessibilité

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, aucune démarche n'a été effectuée dans la perspective de déterminer les éventuelles modifications à entreprendre pour rendre les Locaux et les parties communes liées accessibles selon les normes édictées par les dispositions de l'article R 111-19-8 du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.

En conséquence, les Parties conviennent expressément d'établir un agenda d'accessibilité programmée.

FRAIS

Tous les frais et droits des présentes, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, notamment les frais de poursuite et de procédure dus au profit de qui que ce soit pour non paiement de la redevance et des charges, sans exception ni réserve, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige à l'exception de la rédaction du présent bail pour laquelle chacune des parties supporte les honoraires de rédaction de ses conseils.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile et siège respectif.

PIECES ANNEXES
État des lieux contradictoire

Pièces justificatives de l'immatriculation au RCS

ETABLI sur 16 pages

Fait à Sivry COURTY

Le 12 novembre 2020

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte en deux originaux remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Le Bailleur

(précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »)

Lu et approuvé



Le Preneur

(précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »)

Lu et approuvé



Relevé d'Identité Bancaire



Cadre réservé au destinataire du relevé

SELARL MJC2A MANDATAIRE JUDICIAIRE
13 AVENUE THIERS
77000 MELUN

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc...). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et évite des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000347590P	09

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)
FR8840031000010000347590P09

Identifiant International de la banque (BIC)
CDCGFRPPXXX



Cadre réservé au destinataire du relevé

SELARL MJC2A MANDATAIRE JUDICIAIRE
13 AVENUE THIERS
77000 MELUN

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc...). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et évite des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000347590P	09

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)
FR8840031000010000347590P09

Identifiant International de la banque (BIC)
CDCGFRPPXXX



Cadre réservé au destinataire du relevé

SELARL MJC2A MANDATAIRE JUDICIAIRE
13 AVENUE THIERS
77000 MELUN

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc...). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et évite des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000347590P	09

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)
FR8840031000010000347590P09

Identifiant International de la banque (BIC)
CDCGFRPPXXX