

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

Liquidation judiciaire de la société:
SARL WAVE SUSHI
Nommé à cette fonction par jugement du 6 juillet 2026

Fonds de commerce sis à LIEUSAIN (77127) 45 avenue René Cassin



☐ Date limite de dépôt des offres d'achat : 1^{er} septembre 2026 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 : Restauration rapide japonaise à consommer sur place, à emporter, en livraison, sans vente de boissons alcoolisées.
- Adresse du lieu d'exploitation : 45 avenue René Cassin – 77127 LIEUSAINT

Fonds de commerce sis à LIEUSAINT (77127) conformément à un contrat de bail.



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

Date	Chiffre d'affaires	Résultat d'exploitation	Résultat
31/12/2022	451 248 €	-93 363 €	-92 497 €
31/12/2023	427 607 €	-35 381 €	-38 762 €
31/12/2024	428 857 €	3 967 €	4 607 €

Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :

Eléments incorporels :

- Bail commercial
- Clientèle
- Nom commercial : WAVE SUSHI
- Licence IV

Eléments corporels :

Les actifs matériels et mobiliers inventoriés par Maître Matthias JAKOBOWICZ, 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** : SARL COMBS GESTION

- **Désignation** :

Un local à usage commercial sis à LIEUSAIN (SEINE ET MARNE), 45 avenue René Cassin, rez-de-chaussée sur rue par la façade avant et commerciale et rez-de-jardin par la façade arrière pour l'arrière de la boutique et la réserve, se divisant en :

- Boutique avec vitrine et rideaux métalliques, dégagement avec porte donnant sur une cour commune à l'ensemble immobilier et défendue par une grille

- WC et lavabo

- Rangement

- Arrière-boutique en demi-niveau inférieur attenante et communicante avec la boutique

- Eau froide sur compteur divisionnaire, eau chaude sur ballon électrique individuel, assainissement raccordé au réseau communal via l'assainissement commun à l'ensemble immobilier, électricité sur compteur individuel, chauffage individuel par convecteurs électriques

La surface « CARREZ » du local est de 87,83 m²

- Remise attenante et non communicante, accessible depuis la cour commune à l'ensemble immobilier, destinée au remisage des poubelles du local commercial

- Droit d'accès et de stationnement à la cour commune pour 2 véhicules de moins de 2T (l'accès à la cour est strictement réservé à l'exploitant ou son personnel sous contrat de travail à l'exclusion de toute clientèle et livraison)

- **Date d'expiration** : 30/06/2024

- **Activité autorisée** : restauration rapide japonaise à consommer sur place, à emporter, en livraison, sans vente de boissons alcoolisées

- **Montant du loyer** : 1 115,00 € mensuel

- **Charges** : provision pour charges : 10,00 €, provision taxe foncière : 110,00 €

- **Dépôt de garantie** : 1 115,00 € correspondant à un mois de loyer

- **Clause de solidarité inversée** : Oui

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.

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* » SARL WAVE SUSHI »

ou

- ☐ effectuer un virement sur le RIB se trouvant en annexe avec le libellé « SARL WAVE SUSHI [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 : 1 ^{er} septembre 2026 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 SOUSSIGNÉS :

Madame BERTAMIER Elisabeth représentant la S.A.R.L. COMBS GESTION, « la Vitrine de l'IMMOBILIER sise à COMBS LA VILLE (77) - 17bis avenue de République, titulaire de la carte professionnelle n° 893 délivrée par le PREFET de SEINE et MARNE - caisse de garantie SOCAF - Rue de Suffren à PARIS - Compte ouvert auprès de ouvert auprès de la SNVB n° 00040558204 - COMBS LA VILLE (77) pour un montant de 110.000 € R.C MELUN n° 787250075-Siret 78725007500019
Représentant par mandat monsieur DUVAL Antoine

CI-APRÈS DÉNOMMÉ « LE BAILLEUR »
D'UNE PART

ET :

La Sarl WAVE SUSHI au capital de 1.000,00 €, domiciliée à 77127 LIEUSAIN, 8 rue de PARIS, immatriculée au RCS de 77000 MELUN sous le n° 795 001 569, représentée par les cogérants :

- Monsieur JASSOUSTI Mourad, né le 01.09.1977 à GUELLALA (Ile de DJERBA) Tunisie, titulaire d'une carte de nationalité Française, époux de madame Ben Hameur Sahbia sous le régime de la communauté, demeurant à 91 RIS ORANGIS, 05 rue des perdries ;

- Monsieur JASSOUSTI Ramzy, né le 07 Novembre 1990 à 91 JUVISY, titulaire d'une carte de nationalité Française, célibataire, déclarant ne pas avoir conclu de PACS régi par la loi n° 99-944 du 15/11/1999, demeurant à 91350 GRIGNY, 24 Avenue des Sablons

CI-APRÈS DÉNOMMÉ « LE LOCATAIRE »
D'AUTRE PART

ONT EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSÉ

Le BAILLEUR est propriétaire de l'immeuble ci-après désigné, pour l'avoir recueilli dans succession il a plus de 20 années à la date de la signature du présent bail.

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessous des biens loués ni du règlement de copropriété s'il y a lieu ;
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement, qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail.

CECI EXPOSÉ, BAILLEUR ET LOCATAIRE ONT ÉTABLI CE QUI SUIT :

CONVENTION

Conformément aux articles L. 145-1 et suivants du code de commerce, DUVAL Antoine, BAILLEUR(S), donne(nt) à bail à usage commercial au profit de La Sarl WAVE SUSHI LOCATAIRE(S), qui accepte(nt) l'immeuble dont la situation et la désignation suivent :

1. - SITUATION ET DÉSIGNATION DES LIEUX LOUÉS

Un local à usage commercial sis à LIEUSAIN (Seine et Marne) 8 rue de Paris – rez-de-chaussée sur rue par la façade avant et commerciale et rez-de-jardin par la façade arrière pour l'arrière de la boutique et la réserve.

Se divisant en :

Boutique avec vitrine et rideaux métalliques, dégagement avec porte donnant sur une cour commune à l'ensemble immobilier et défendue par une grille, wc et lavabo, rangement, arrière boutique en demi niveau inférieur attenante et communicante avec la boutique.

Eau froide sur compteur divisionnaire, eau chaude sur ballon électrique individuel, assainissement raccordé au réseau communal via l'assainissement commun à l'ensemble immobilier, électricité sur compteur individuel. Chauffage individuel par convecteurs électriques.

La surface « CARREZ » du local est de : 87.83 m².

Une remise attenante et non communicante, accessible depuis la cour commune à l'ensemble immobilier, destinée au remisage des poubelles du local commercial.

Droit d'accès et de stationnement à la cour commune pour 02 véhicules de moins de 2T. (ici étant fait observation que l'accès à la cour est strictement réservé à l'exploitant ou son personnel sous contrat de travail à l'exclusion de toute clientèle et livraison).

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le locataire déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes.

Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout matériellement et juridiquement indivisible.

2. - DÉCLARATIONS DU BAILLEUR

• 2.1. INFORMATIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX LOCAUX LOUÉS

- relatives au bruit

Si les locaux loués sont situés à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que les biens loués sont classés dans le plan d'exposition au bruit, en zone Néant

- relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)

Si les locaux loués comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le BAILLEUR informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci.

• 2.2. DIAGNOSTICS TECHNIQUES

2.2.1. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

UN DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES EST ANNEXÉ AU PRÉSENT CONTRAT DE LOCATION ET COMPREND :

- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

- si les locaux comprennent une partie à usage d'habitation, le constat des risques d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique, lorsque l'immeuble a été construit avant le 1^{er} janvier 1949

Le LOCATAIRE reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le constat des risques d'exposition au plomb relatif à la partie à usage d'habitation et dont le contenu est annexé au présent bail.

- l'état des risques naturels, miniers et technologiques

Etant ici rappelé que, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objet des présentes :

ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

☒ sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques en date du 30 mai 2015 sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes, ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

E3

☒ les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
☐ les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant pour origine _____ ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

- le diagnostic termites (locaux situés dans une zone délimitée par le préfet en application de l'article L. 133-5 du code de la construction et de l'habitation) (Sans Objet)

Les biens objet des présentes :

ont fait l'objet d'un état parasitaire établi le _____ par _____
Le LOCATAIRE reconnaît avoir pris connaissance de cet état parasitaire annexé aux présentes.

_____ n'ont pas fait l'objet d'un état parasitaire.

2.2.2. INFORMATIONS RELATIVES À L'AMIANTE POUR LES IMMEUBLES COLLECTIFS DONT LE PERMIS DE CONSTRUIRE A ÉTÉ DÉLIVRÉ AVANT LE 1^{ER} JUILLET 1997

Parties privatives

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).
Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

Parties communes

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).

Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

Les frais d'établissement de ces diagnostics seront supportés conformément aux conditions fixées dans l'inventaire prévu à la clause 9. « CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES ».

3. - ÉTAT DES LIEUX

Lors de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location ou à défaut, conservé par les parties.
Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

Ici il est fait observation que le locataire reprend pour son compte en parfaite connaissance des termes et sans restriction, l'état des lieux réalisé lors de la prise de possession des messieurs - JASSOUSTI Mourad, et Monsieur JASSOUSTI Ramzy, à l'occasion d'un bail précaire pour ces mêmes locaux, en date du 1^{er}.07.2013.

4. - DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **09 Années** entières et consécutives, qui commenceront à courir le **1^{er} juillet 2015** pour se terminer le **30 juin 2024**

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du code de commerce :

- le locataire aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale au moins six mois à l'avance ;
- 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.

Les parties conviennent que les congés ci-avant visés seront exclusivement délivrés par acte extrajudiciaire.

5. - DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Les lieux loués seront destinés exclusivement aux activités de « **Restauration rapide japonaise à consommer sur place, à emporter, en livraison, sans vente de boisson alcoolisées** » à l'exclusion de toute autre utilisation.

Dès lors, le locataire reconnaît et accepte expressément qu'il ne pourra en aucun cas utiliser les lieux loués à usage d'habitation principale. Il s'agit d'une condition déterminante de l'engagement du BAILLEUR, sans laquelle il n'aurait pas contracté.
Les locaux loués doivent être affectés uniquement à l'exercice de l'activité commerciale prédéfinie ainsi qu'éventuellement, et à titre accessoire, à usage de remise ou de réserve.

Le LOCATAIRE ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués et ce, même de façon temporaire.
Il pourra toutefois adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au BAILLEUR par acte extrajudiciaire en se conformant à la procédure prévue aux articles L. 145-47 et suivants du code de commerce.

6. - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors taxe en principal de (en lettres et en chiffres) **MILLE CENT QUINZE EUROS (1.115 €)** que le LOCATAIRE s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire :

☒ par mois ☐ par trimestre ☐ à terme d'avance ☐ à terme échu

Auquel ne s'ajoute pas la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer, que le LOCATAIRE s'engage à régler expressément à la même période que le loyer :

- ☐ de plein droit,
- ☐ sur option du BAILLEUR, option que le LOCATAIRE accepte expressément.

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire, ou en tout autre lieu indiqué par lui.

Par ailleurs, il est précisé qu'en cours de bail le BAILLEUR se réserve la faculté d'opter pour l'assujettissement de la présente location à la TVA, sans opposition possible du LOCATAIRE. Cette option est acceptée expressément et par avance par le LOCATAIRE qui s'y oblige. La TVA sera à la charge du LOCATAIRE au taux qui sera en vigueur à la date d'exigibilité du loyer et de ses accessoires.

7. - RÉVISION TRIENNALE LÉGALE

Le loyer ci-dessus fixé pourra être révisé trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du LOCATAIRE ou après le point de départ du bail renouvelé. De nouvelles demandes de révision pourront être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable par application des dispositions légales.

..... servant de base à la révision sera celui du
L'indice de comparaison sera le dernier indice publié au jour de la demande de révision et d'une façon générale les indices à prendre en compte seront d'une part, le dernier indice publié au jour de la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer et, d'autre part, le dernier indice publié au jour de la date de révision.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

8. - INDEXATION ANNUELLE DU LOYER

Le loyer sera indexé automatiquement en fonction de la variation de **L'indice Indice des Loyers Commerciaux**

Cette indexation interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail et pour la première fois le **1^{er} juillet 2016** sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

L'indice de base retenu est celui du **4^{ème} trimestre 2014 Valeur 108,47**

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

9. - CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES

Les charges, impôts, taxes et redevances donnent lieu à un inventaire annexé au présent bail qui indique leur répartition entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE. Cet inventaire, annexé au contrat, donne lieu à un état récapitulatif annuel communiqué au LOCATAIRE au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il a été établi ou dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges dans l'hypothèse où les lieux loués sont situés dans un immeuble en copropriété. Cet état récapitulatif comprendra la liquidation et la régularisation des comptes de charges, impôts, taxes et redevances.

- Charges

Il est précisé que le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR les charges afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent, ainsi que, le cas échéant, les charges auxquelles le BAILLEUR sera tenu en sa qualité de propriétaire selon l'inventaire visé ci-avant.

Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges payées antérieurement par le BAILLEUR. En cas d'immeuble neuf, le BAILLEUR arrêtera la provision en fonction des éléments portés à sa connaissance.

Pour la première année de location, le LOCATAIRE versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, une provision annuelle sur charges, prestations et fournitures de **DIX EUROS (10 €)**

La provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si l'état récapitulatif fait apparaître que les provisions versées sont inférieures aux charges réelles, le LOCATAIRE s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence.

- Impôts, taxes et redevances

Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR, et récupérables sur le LOCATAIRE, sont listées dans l'inventaire visé ci-avant qui indique leur répartition entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE acquittera ses contributions personnelles comme notamment sa contribution économique territoriale, sa taxe sur les enseignes et publicités extérieures et plus généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement, ainsi que celles dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Conformément à l'inventaire ci-avant mentionné et annexé au présent bail, il est rappelé que le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR :

- ☒ La taxe foncière [REDACTED] d'un montant de 110 € €
- ☒ La taxe ou la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage
- ☒ Les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente aux taxes réglées par le BAILLEUR
- ☒ Les taxes et redevances, y compris d'assainissement, dues sur les consommations en parties privatives, parties communes et sur les espaces verts liées à la consommation des fluides, combustibles et énergie
- ☒ La taxe sur la publicité extérieure

- ☒ Les lieux loués sont situés dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires.

La répartition des charges, impôts, taxes, redevances et du coût des travaux entre les différents locataires occupant l'ensemble immobilier est réalisée au prorata de la surface exploitée, éventuellement pondérée. La surface exploitée s'entend comme celle mise à la disposition du LOCATAIRE. A cet effet, il est précisé que le LOCATAIRE ne pourra se prévaloir de l'existence de surfaces qu'il n'exploite pas pour s'exonérer du paiement de tout ou partie de ces charges, impôts, taxes, redevances et du coût de ces travaux.

La surface exploitée mise à disposition est de : 87,83 m² Hors dépendances ou annexes

Si en fonction de la catégorie des dépenses, la surface exploitée est pondérée, le BAILLEUR communique au LOCATAIRE ces pondérations.

Récapitulatif des sommes versées par le LOCATAIRE à chaque terme :

Somme versée par le LOCATAIRE à chaque terme :	
- loyer	1.115,00 €
- TVA	Néant
- provision pour charges	10,00 €
- provision taxe foncière	110,00 €
Soit un total de :	1.225,10 €

10. DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATIONS

Le LOCATAIRE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

Le LOCATAIRE devra assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.

Le LOCATAIRE ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le BAILLEUR, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaire l'intervention du BAILLEUR.

Le BAILLEUR prendra à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil réalisées dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil : les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en accessibilité ou en conformité avec la réglementation, réalisés dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui n'excèdent pas le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil ;
- le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de tous les travaux ci-avant mentionnés ;
- le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés.

Le LOCATAIRE prendra à sa charge :

- dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil :
 - celles relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même celles rendues nécessaires en raison de la vétusté, d'un vice caché, de la mise en conformité avec la réglementation, de la mise en accessibilité, que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
 - celles relatives aux travaux, installations, transformations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures ;
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses pour travaux et réparations rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au LOCATAIRE ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, que ces dépenses relèvent ou

pas de l'article 606 du Code civil :

- les dépenses de recherche de fuites de toute nature ou de fissures des conduits de fumée ou de ventilation, que celles-ci soient afférentes aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- les dépenses pour travaux d'incinération des bois et des matériaux contaminés par des termites ou insectes xylophages ;
- le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés ;
- le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés.

En cas d'exécution et de préfinancement par le propriétaire de travaux dont la charge incombe au LOCATAIRE, le BAILLEUR pourra demander, sur justificatif, le remboursement au LOCATAIRE des provisions ou acomptes qu'il aura fait pour son compte.

En conséquence des stipulations ci-dessus, le BAILLEUR sera toujours réputé satisfait à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

A l'expiration du bail, le LOCATAIRE rendra les biens loués en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement

11. ÉTAT PRÉVISIONNEL ET RÉCAPITULATIF DES TRAVAUX

☒ Le BAILLEUR déclare ne pas envisager de réaliser des travaux dans les trois années suivant celle de la signature du bail.

☐ Le BAILLEUR déclare envisager de réaliser des travaux dans les trois années suivant celle de la signature du bail.

Cette indication est donnée à titre purement informatif, le LOCATAIRE ne pouvant se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR de ces déclarations. L'état prévisionnel des travaux envisagés ci-dessous pour les trois prochaines années ne saurait constituer pour le BAILLEUR un quelconque engagement d'effectuer lesdits travaux, ce dernier restant libre de les réaliser totalement ou partiellement, de ne pas les réaliser ou d'en réaliser d'autres.

12. - DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le LOCATAIRE verse au BAILLEUR ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme de **MILLE CENT QUINZE EUROS (1.115 €)** à titre de dépôt de garantie correspondant à UN terme de loyer .

A l'expiration des relations contractuelles, cette somme sera restituée au LOCATAIRE, dans les trois mois suivant la remise des clefs, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

Il est expressément convenu qu'au cas où le loyer viendrait à augmenter, la somme versée à titre de garantie sera augmentée automatiquement dans la même proportion.

13. - CONDITIONS GÉNÉRALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes.

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE JOUISSANCE

Le LOCATAIRE devra tenir constamment garnis les biens loués de matériel, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des locaux.

Le LOCATAIRE devra jouir des biens loués raisonnablement, suivant leur destination, et se conformer à tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Le LOCATAIRE fera son affaire de l'élimination des déchets liés à son activité. Il s'oblige notamment à respecter la réglementation applicable en matière d'évacuation des déchets et des matières dangereux, polluants ou obstruants. Le LOCATAIRE, qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du BAILLEUR. Il restera garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou voisins qui pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Sans préjudice des stipulations ci-dessus, en cas de réglementation présente ou future, relative à la santé, sécurité, hygiène de l'immeuble ou de ses occupants, le BAILLEUR effectuera ou fera effectuer les recherches, diagnostics, travaux qui seraient imposés :

- En cas de risque d'accessibilité au plomb ou de contamination déclarée, le BAILLEUR informera le LOCATAIRE de la nécessité d'effectuer les travaux prescrits par l'autorité administrative. Dans le cas où l'évacuation des locaux est rendue nécessaire par la nature des travaux, aucune indemnité ni réfaction du loyer n'est due par le BAILLEUR autre que les dépenses relatives au relogement temporaire.

- En cas de travaux préventifs ou d'éradication des termites ou insectes xylophages, le BAILLEUR tient copie de l'état parasitaire à la disposition du LOCATAIRE. Dans l'hypothèse où l'immeuble doit être totalement démoli, le bail est résolu de plein droit.

Les dépenses relatives aux recherches, diagnostics et travaux nécessaires ci-avant mentionnés sont répartis entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE conformément à ce qui est prévu à la clause 10. « DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION ».

Le LOCATAIRE s'engage à déclarer à la mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le LOCATAIRE veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Le LOCATAIRE s'engage à ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès d'un architecte. Il s'interdit d'installer et d'utiliser des appareils à moteur qui produiraient des nuisances pour le voisinage.

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

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

Le LOCATAIRE s'engage à maintenir les biens loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

Le LOCATAIRE souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait vingt et un jours.

2. EMBELLISSEMENTS ET AMÉNAGEMENTS

Le LOCATAIRE ne pourra effectuer aucuns travaux de transformation, changement de distribution sans accord préalable et écrit du BAILLEUR.

En cas d'autorisation du BAILLEUR pour effectuer de tels travaux, le LOCATAIRE devra les effectuer à ses risques et périls sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte et garantis par une assurance dommages-ouvrage. Les honoraires d'architecte et les frais d'assurance dommages-ouvrages sont répartis conformément à la clause 10. « DEPENSES ENTRETIEN ET REPARATIONS » ;

Tout embellissement, amélioration et installation faits par le LOCATAIRE dans les lieux loués resteront à la fin du présent bail la propriété du BAILLEUR sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR d'exiger la remise en l'état primitif, pour tout ou partie, aux frais du LOCATAIRE.

Le BAILLEUR a la faculté d'exiger à tout moment, aux frais du LOCATAIRE, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ou de l'immeuble en général.

Le LOCATAIRE devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures des conduits de fumée ou de ventilation.

Dans le cas où l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, préalablement à l'exécution de tous travaux, le LOCATAIRE communiquera au BAILLEUR les éléments nécessaires à l'obtention de l'autorisation du syndicat des copropriétaires.

3. PUBLICITÉ

Le LOCATAIRE aura le droit d'installer, dans l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, à condition qu'elle respecte les règlements administratifs en vigueur et tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance. Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux frais du LOCATAIRE. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. En cas de restitution des biens, le LOCATAIRE devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement desdites enseignes ou publicités.

4. VISITES DES LIEUX

Le LOCATAIRE devra laisser le BAILLEUR, son mandataire, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués, pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos.

En cas de mise en vente, le LOCATAIRE devra laisser visiter les biens loués de 9 heures à 18 heures les jours ouvrables.

De même, il devra laisser visiter les biens loués suivant les mêmes modalités par le BAILLEUR, ou d'éventuels candidats locataires, dès la délivrance du congé donné par l'un ou l'autre.

Dans tous les cas, le LOCATAIRE souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.

5. ASSURANCES

Le LOCATAIRE devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les biens loués, les aménagements, les objets mobiliers, matériel et marchandises contre l'incendie, les risques locatifs, les risques professionnels, le recours des voisins et des tiers, les dégâts des eaux, la recherche de fuites, les explosions, les bris de glace, le vandalisme, tous dommages matériels et immatériels et généralement tous les autres risques.

Si l'activité exercée par le LOCATAIRE entraîne pour le BAILLEUR, directement ou indirectement, des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE sera tenu tout à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations. Il devra justifier de tout à chaque réquisition du BAILLEUR. Le LOCATAIRE s'engage, en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR et ses assureurs. En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause, les sommes qui seront dues au LOCATAIRE par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieux et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR. Les présentes vaudront transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Le LOCATAIRE devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

6. CESSIION ET SOUS-LOCATION

Le LOCATAIRE ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les biens loués, les prêter, même à titre gratuit.

Cependant, le LOCATAIRE pourra, s'il remplit les conditions légales, consentir une location-gérance du fonds de commerce par lui exploité et concéder au locataire-gérant un droit d'occupation des lieux loués. Il devra notifier au BAILLEUR cette mise en location-gérance et lui remettre une copie du contrat.

Le LOCATAIRE ne pourra, en outre, céder son droit au présent bail, si ce n'est à son successeur dans son commerce, mais en totalité seulement. En cas de cession, le LOCATAIRE demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs, du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent bail⁽⁵¹⁾.

Dans toutes les cessions, une copie de la cession enregistrée portant la signature manuscrite de chaque partie devra être remise au BAILLEUR, sans frais pour lui, dans le mois de la signature, et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard dudit BAILLEUR et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code civil.

A défaut d'état des lieux réalisé lors de la cession, les parties conviennent de se rapporter à l'état des lieux établi dans les conditions prévues à l'article 3 du présent bail.

7. FIN DU BAIL PAR CAS FORTUIT

Si par cas fortuit ou force majeure, les biens loués venaient à être détruits en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de la part du BAILLEUR et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du LOCATAIRE si la destruction lui était imputable.

8. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou à défaut de remboursement à leur échéance exacte de toutes sommes accessoires audit loyer, notamment provisions, frais, taxes, impositions, charges ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Ainsi, toutes les infractions du LOCATAIRE aux dispositions du présent bail, et ainsi toutes infractions liées au paiement des loyers, charges, impôts, dépôt de garantie, à la destination du bail, à l'entretien et aux conditions générales de jouissance des lieux loués, aux aménagements réalisés, à l'exercice du droit de visite du BAILLEUR, aux conditions d'installation de publicités en extérieur, aux obligations du LOCATAIRE en matière d'assurance, aux dispositions relatives à la cession et à la sous-location du présent bail, seront sanctionnées par le jeu de la présente clause résolutoire.

Dans le cas où le LOCATAIRE se refuserait à quitter les biens loués, son expulsion pourrait avoir lieu sur simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance territorialement compétent et exécutoire par provisions, nonobstant appel.

9. CLAUSE PÉNALE

A défaut de paiement de toutes sommes à son échéance, notamment du loyer et de ses accessoires, et dès mise en demeure délivrée par le BAILLEUR ou son mandataire au LOCATAIRE, ou dès délivrance d'un commandement de payer, ou encore après tout début d'engagement d'instance, les sommes dues par le LOCATAIRE seront automatiquement majorées de 20 % à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du LOCATAIRE.

En outre, en cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du présent bail, le montant du dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité minimale en réparation du préjudice résultant de cette résiliation.

10. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Les obligations résultant du présent bail pour le LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du LOCATAIRE avant la fin du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

Les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le BAILLEUR n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

En conséquence, compte tenu de l'indivisibilité du bail, tout congé pour mettre valablement fin au bail devra émaner de tous les colocataires et être donné pour la même date.

11. TOLÉRANCE

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque : le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous les moyens.

14. – CLAUSE PARTICULIERE

Ledit bail est soumis à clause de la constitution d'une garantie bancaire à hauteur de SIX MILLE SIX CENTS EUROS (6.600 euros) au profit du bailleur débloable à première requête en cas de non paiement à bon date et bon montant des sommes dues en application du présent bail ;

Couverture d'assurance de type multirisque, couvrant le local et ses annexes, éditée par la compagnie d'assurance ou courtier au nom de la société et à l'adresse des locaux loués.

EB

15. - DROIT DE PRÉEMPTION AU PROFIT DU LOCATAIRE

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, le LOCATAIRE bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession des locaux loués.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable en cas de :

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

15. - HONORAIRES DE LOCATION

Les parties reconnaissent que les présentes ont été négociées par Cabinet COMBS GESTION que les parties déclarent, en conséquence, bénéficiaire du montant de la rémunération convenue conformément au mandat écrit signé le 06 JUIN 2015 numéro 1185

honoraires de location à la charge de :	Locataire	négociation € HT	
		redaction de bail € HT	1 030.89 €
		constat d'état des lieux € HT	
		Total € HT	1 030.89 €
		TVA €	206.18 €
		Total € TTC	1 237.07 €

16. - ÉLECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- le BAILLEUR, à l'adresse indiquée au début du présent bail, le LOCATAIRE devant être informé de tout changement intervenant en cours de bail ;
- le LOCATAIRE, dans les lieux loués.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

17. - INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ces droits, les parties peuvent s'adresser à l'agence, aux coordonnées ci-dessus.

18. - FRAIS

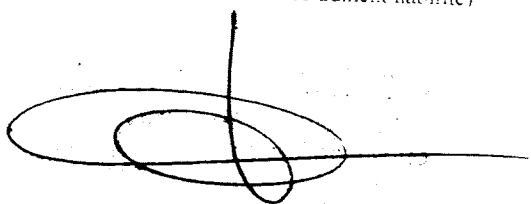
Tous les frais et droits des présentes, à l'exception des honoraires de location dont les modalités d'imputation sont définies à la clause 15. ci-dessus, seront supportés par le LOCATAIRE qui s'y oblige.

19. VALEUR CONTRACTUELLE DES ANNEXES

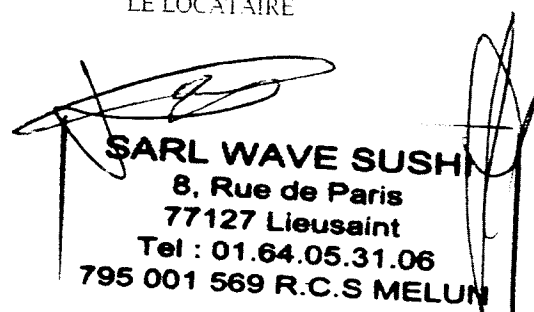
Les annexes et notamment l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances visé à la clause 9. « CHARGES, IMPÔTS, TAXES et REDEVANCES » font partie intégrante du présent bail et ont valeur contractuelle.

Fait à COMBS LA VILLE en trois exemplaires, le 10 juin 2015 Mots nuls ☒ Lignes nulles ☐

LE BAILLEUR (ou son mandataire dûment habilité)



LE LOCATAIRE



SARL WAVE SUSHI
8, Rue de Paris
77127 Lieusaint
Tel : 01.64.05.31.06
795 001 569 R.C.S MELUN

Relevé d'Identité Bancaire

GROUPE



Relevé d'Identité Bancaire

DDFIP ESSONNE
27 RUE DES MAZIERES
91011 EVRY CEDEX

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

GROUPE



Relevé d'Identité Bancaire

DDFIP ESSONNE
27 RUE DES MAZIERES
91011 EVRY CEDEX

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

GROUPE



Relevé d'Identité Bancaire

DDFIP ESSONNE
27 RUE DES MAZIERES
91011 EVRY CEDEX

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