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 CHEZ LOULOU
Nommé à cette fonction par jugement du *25 novembre 2026*

Fonds de commerce sis à MELUN (77000) 1 avenue Thiers



□ Date limite de dépôt des offres d'achat : 31 décembre 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 10
VI. MODALITES DE VISITE 11
VII. LISTE DES ANNEXES 12

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.

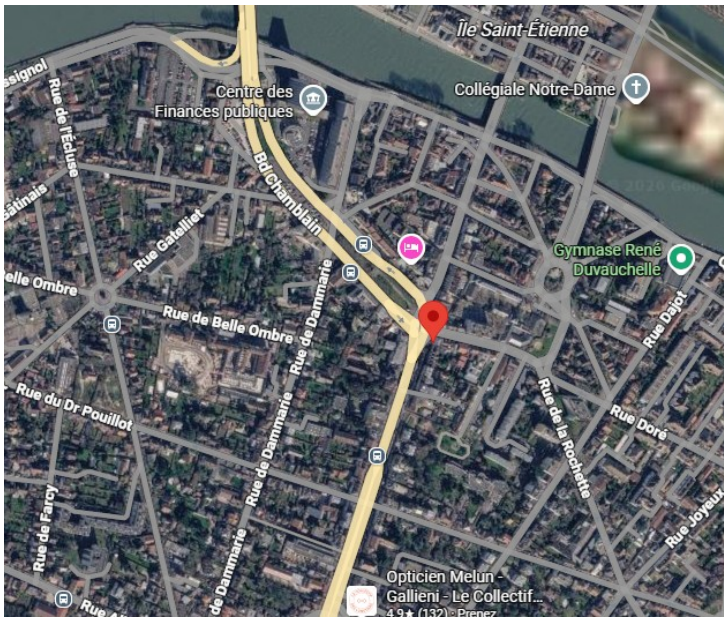
J'attire enfin votre attention sur le droit de préemption des communes prévu par la loi 2005-882 du 2 août 2005 (décret d'application 2007-1827 du 26 décembre 2007), qui s'applique aux fonds de commerce et artisanaux compris dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité délimité 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 traditionnelle, traiteur.
- Adresse du lieu d'exploitation : 1 avenue Thiers – 77000 MELUN

Fonds de commerce sis à MELUN (77000) 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
31/12/2023 (10 mois)	166 011 €	20 007 €	15 121 €
31/12/2024	247 306 €	18 394 €	13 668 €
31/12/2025	180 483 €	-868 €	-2 970 €

Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :

Eléments incorporels :

- Bail commercial
- Clientèle
- Nom commercial : CHEZ LOULOU

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 :

- **Bailleur** : Monsieur Michel LOU et Madame Ai Quin ZHOU, son épouse, demeurant ensemble 1 avenue Thiers – 77000 MELUN

- **Date du bail** : 18 mars 2024

- **Désignation** : Locaux dépendant d'un immeuble sis à MELUN (77000) – 1 avenue Thiers, comprenant un rez-de-chaussée d'une surface d'environ 120 m² composé d'une grande salle de restaurant, d'une cuisine, d'un bar et de WC à gauche de l'entrée, et un sous-sol (relié au rez-de-chaussée par un escalier intérieur) d'une surface d'environ 70 m², d'un double WC, d'une salle de douche pour le personnel, d'une cave à vins, d'une grande chambre froide et d'une zone de stockage.

- **Durée** : 3, 6 ou 9 années à compter du 1er avril 2024

- **Date d'expiration** : 31/03/2033

- **Activité autorisée** : Restaurant – restauration rapide – vente à consommer sur place ou à emporter – livraisons à domicile

- **Montant du loyer** : 27 600 € HT annuel, soit 2 300 € HT mensuel, payable mensuellement et d'avance, indexé annuellement sur l'indice des loyers commerciaux (ILC)

- **Charges** : Remboursement au bailleur de la taxe de balayage, de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de la taxe sur les locaux commerciaux, de la taxe annuelle sur les bureaux, des 2/5ème de la taxe foncière et des taxes locales (réglé une fois par an le 15 novembre), ainsi que de la totalité de la facture d'eau tant qu'un compteur individuel n'est pas installé

- **Dépôt de garantie** : 6 900 € (correspondant à trois mois de loyer principal)

- **Clause de solidarité inversée** : Oui (article 14.6 du bail)

- **Réitération de la cession** : Par acte authentique ou sous seing privé, auquel le bailleur sera appelé à concourir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins 15 jours avant la date de signature envisagée (article 14.4 du bail)

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 2ème 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 procèdera 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 MJC2A - mandat* « SASU CHEZ LOULOU »

ou

- □ effectuer un virement sur le RIB se trouvant en annexe avec le libellé « SASU CHEZ LOULOU *[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.
- □ reconnait 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 solidité 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 cession 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 reconnaitre 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 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 : 31 décembre 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 du 18 mars 2024

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

ANNEXE N°1

Déclaration d’indépendance et de sincérité du prix

ATTESTATION D'INDEPENDANCE

Je soussigné(e)
(*)

atteste, par la présente, avoir pris connaissance des dispositions de l'article L. 642-3 du Code de Commerce ci-dessous, et confirme ne pas faire partie des cas d'exclusion qui sont mentionnés.

Fait à

Le

Signature

(*) Indiquer le nom et les coordonnées

Dispositions de l'article L. 642-3 du Code de commerce :

Ni le débiteur, au titre de l'un quelconque de ses patrimoines, ni les dirigeants de droit ou de fait de la personne morale en liquidation judiciaire, ni les parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement de ces dirigeants ou du débiteur personne physique, ni les personnes ayant ou ayant eu la qualité de contrôleur au cours de la procédure ne sont admis, directement ou par personne interposée, à présenter une offre. De même, il est fait interdiction à ces personnes d'acquérir, dans les cinq années suivant la cession, tout ou partie des biens compris dans cette cession, directement ou indirectement, ainsi que d'acquérir des parts ou titres de capital de toute société ayant dans son patrimoine, directement ou indirectement, tout ou partie de ces biens, ainsi que des valeurs mobilières donnant accès, dans le même délai, au capital de cette société.

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

Tout acte passé en violation du présent article est annulé à la demande de tout intéressé ou du ministère public, présentée dans un délai de trois ans à compter de la conclusion de l'acte. Lorsque l'acte est soumis à publicité, le délai court à compter de celle-ci.

N.B. : il est précisé que l'article L. 642-20 du Code de Commerce rend l'article ci-dessus applicable à la cession de tout bien meuble (article L. 642-19) ou immeuble (article L. 642-18) du débiteur.

ANNEXE N°2

Bail commercial du 18 mars 2024

BAIL COMMERCIAL

En application des dispositions

des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de commerce

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Michel LOU, né le 20 novembre 1958 à Ruian (CHINE), de nationalité Française et son épouse, **Madame Ai Quin ZHOU**, née le 6 juin 1961 à Ruian (CHINE), de nationalité Française, demeurant ensemble sis à MELUN (77000) – 1, Avenue Thiers.

Ci-après dénommé "**LE BAILLEUR**"

D'UNE PART

ET :

Monsieur Lounes MELLAH, né le 18/04/1980 à OUAGUENOUN (ALGERIE), de nationalité Française demeurant à DAMMARIE-LES-LYS (77190) au 154 Bis Avenue Henri Barbusse, agissant au nom et pour le compte de la Société **CHEZ LOULOU**, S.A.S.U. au capital de 1000 €, constitué au Registre du Commerce et des Sociétés de MELUN dont le siège social se situe à MELUN (77000) – 1, Avenue Thiers

Ci-après dénommé "**LE PRENEUR**"

D'AUTRE PART

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- *« Les locaux »* désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 1er des présentes.
- *« Le Bailleur »* et *« le Preneur »* ou *« le Locataire »* désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies. Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme *« la Partie »* ou ensemble par le terme *« les Parties »*.
- « Le Bail » désignera les présentes dans leur globalité.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 OBJET

Le **BAILLEUR** donne à bail commercial dans le cadre des dispositions des articles L. 145-1 et suivants, et R. 145-1 et suivants du Code de commerce au **PRENEUR** qui accepte, les locaux, ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis à : MELUN (77000) – 1, Avenue Thiers.

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles particulières suivantes que le **PRENEUR** s'oblige à respecter et à exécuter strictement, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer ni indemnité quelconque, mais au contraire, à peine de résiliation, savoir :

ARTICLE 2 DESIGNATION

Les locaux donnés à bail sont les suivants :

- Un rez-de-chaussée d'une surface d'environ 120 m² composé d'une grande salle de restaurant, d'une cuisine, d'un bar et de WC à gauche de l'entrée,
- Un sous-sol (relié au rez-de-chaussée par un escalier intérieur) d'une surface d'environ 70 m², d'un double WC, d'une salle de douche pour le personnel, d'une cave à vins, d'une grande chambre froide et d'une zone de stockage.

Ainsi que lesdits lieux existent s'étendent, se poursuivent et se comportent sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation à la requête expresse du **PRENEUR** qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir longuement vus et visités en vue des présentes.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et les surfaces résultant du plan éventuellement annexé aux présentes et les dimensions réelles desdits lieux, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

ARTICLE 3 DUREE ET PRISE D'EFFET

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de TROIS, SIX ou NEUF ANNEES à compter du 1er AVRIL 2024 pour expirer le 31 MARS 2033 .

ml

ML

Conformément aux dispositions de l'article 145-4 du Code de Commerce, le **PRENEUR** aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

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

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé dans les formes et délais de l'article L 145-9 du Code de commerce, au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours, et par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, étant précisé que dans cette dernière hypothèse, la date du congé sera celle de la première présentation de la lettre conformément aux dispositions de l'article R.145-1-1 du Code de commerce.

ARTICLE 4 ACTIVITE (S) AUTORISEE (S)

4.1 Le **PRENEUR** ne pourra utiliser les lieux loués qu'à l'usage exclusif de : **RESTAURANT – RESTAURATION RAPIDE – VENTE A CONSOMMER SUR PLACE OU A EMPORTER – LIVRAISONS A DOMICILE**

4.2 Le **PRENEUR** sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit.

4.3 Le **PRENEUR** reconnaît que les locaux, objet des présentes, sont conformes à la destination prévue au bail.

4.4 La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du **BAILLEUR** aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités, et ce par dérogation à l'article 1719 du Code Civil.

4.5 Le **PRENEUR** déclare faire également son affaire personnelle à ses frais, risques et périls de l'obtention de toutes les autorisations administratives ou autres qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites concernant son installation dans les lieux, objet du bail, et l'exercice de son activité, du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts, droits quelconques afférents aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux de manière que le **BAILLEUR** ne soit pas recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations ou encore en cas de non-paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts, droits quelconques liés aux activités exercées par le **PRENEUR** et/ou l'utilisation des locaux loués.

4.6 Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit ; le **PRENEUR** fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au **BAILLEUR** à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété, et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

ARTICLE 5 LOYER

5.1 MONTANT ET PERIODICITE DU PAIEMENT

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de **VINGT-SEPT MILLE SIX CENT EUROS (27.600 €)** par an, soit **2.300 €** par mois, en principal, hors charges, hors taxes que le **PRENEUR** s'oblige à payer au **BAILLEUR**, à son domicile ou à celui de son mandataire, avec les charges, les taxes et droits y afférents, par mois et à terme d'avance .

Le premier paiement aura lieu le jour de la prise d'effet du bail et sera calculé prorata temporis sur la période allant de l'entrée en jouissance, jusqu'à la fin du mois en cours.

5.2 REGIME FISCAL

Le **BAILLEUR** déclare avoir opté pour l'application au présent bail de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ce qui est accepté par le **PRENEUR**.

Le **PRENEUR** s'engage à acquitter en plus du loyer et de ses accessoires, le montant de la TVA au taux en vigueur ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le paiement de la TVA se fera à l'occasion du paiement de chaque terme de loyer.

Toutefois, si pour un motif quelconque (modification de la législation, non renouvellement par le **BAILLEUR** de son option pour l'assujettissement à la T.V.A., etc.), la présente location venait à être assujettie au droit d'enregistrement et/ou tout autre droit ou taxe, le **PRENEUR** devrait, de plein droit, en supporter le remboursement quand bien même le **BAILLEUR** serait le redevable fiscal de ce droit ou taxe.

Si en raison de la qualité du **PRENEUR**, le **BAILLEUR** se trouvait dans l'impossibilité d'opter pour la T.V.A., le **PRENEUR** s'oblige à verser une indemnité compensatrice en sus du loyer pendant la durée du bail égale au montant de la TVA.

ARTICLE 6 INDEXATION DU LOYER

6.1 A compter de la prise d'effet du bail, le loyer sera indexé annuellement proportionnellement à la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE ou tout indice venant en remplacement.

Cette indexation interviendra automatiquement de plein droit et sans notification préalable ou formalité quelconque.

Le réajustement du loyer se fera annuellement à la date anniversaire de prise d'effet du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice.

L'indice de base pour la première année d'indexation sera donc l'indice du 3e trimestre de l'année 2023 et l'indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante.

L'indice de comparaison utilisé pour le calcul de l'indexation d'une année deviendra l'indice de base de l'indexation de l'année suivante et ainsi de suite d'année en année. L'indexation s'appliquera au montant du loyer annuel exigible au titre de chaque année successive du présent bail.

6.2 Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour l'indexation annuelle, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait opérée lors de la publication de l'indice.

6.3 En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

6.4 En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties, et à défaut à dire d'expert.

Le **BAILLEUR** déclare que les stipulations relatives à la clause d'échelle mobile du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrant, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le **PRENEUR.**

ARTICLE 7 FIXATION DU LOYER EN CAS DE RENOUVELLEMENT DU BAIL

De convention expresse entre les parties, et à titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, il est stipulé qu'en cas de renouvellement éventuel (qu'il s'agisse du premier renouvellement ou des renouvellements successifs ultérieurs) dans les termes et conditions découlant de la législation en vigueur, le loyer du bail renouvelé sera fixé à la valeur locative selon les critères visés aux dispositions des articles L.145-33 et R.145-3 à R.145-8 du Code de commerce.

La variation de loyer qui pourra découler de cette fixation à la valeur locative ne sera exigible en totalité et immédiatement et ne sera pas soumis à l'augmentation par paliers de 10% prévue par l'article L.145-34 alinéa 4 du Code de commerce

ARTICLE 8 CHARGES- IMPOTS -CONTRIBUTIONS- TAXES

8.1. INVENTAIRE ET REPARTITION DES CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES ENTRE LE BAILLEUR ET LE PRENEUR

Conformément aux dispositions des articles L.145-40-2 et R.145-35 du Code de commerce les parties conviennent d'établir un inventaire des charges, impôt taxes et redevances et frais liées au présent bail et leur répartition entre le preneur et le bailleur.

L'inventaire des charges ci-après annexé ne sera applicable que dans l'hypothèse de la mise en copropriété de l'immeuble.

Actuellement l'immeuble n'est pas soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis, le preneur n'aura à contribuer à aucune charge commune de l'immeuble à l'exception des taxes et impôts ci-après définis.

Ainsi, le PRENEUR procèdera au remboursement au BAILLEUR des impôts, taxes, contributions, redevances suivantes :

- taxe de balayage et frais de rôle y afférent
- taxe d'enlèvement des ordures ménagères et frais de rôle y afférent (TOM)
- taxe sur les locaux commerciaux et de stockage
- taxe annuelle sur les bureaux
- 2/5ème de la taxe foncière et taxe additionnelle à la taxe foncière et les frais de rôle y afférent
- taxes locales, contributions ou redevances diverses à payer au titre de régime municipal
- et tous impôts, taxes, redevances qui pourraient être crées ultérieurement sous quelque forme et à quelque titre que ce soit notamment en remplacement ou supplément de ceux-ci-dessus visés à l'exception de ceux qui ne sont pas imputables au PRENEUR en raison de leur nature conformément aux dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce.

En outre tant qu'un compteur individuel n'est pas installé dans les locaux, le **PRENEUR** s'engage à rembourser au **BAILLEUR** la totalité de la facture d'eau concernant le restaurant.

8.2. MODALITES DE CALCUL ET DE PAIEMENT DES CHARGES, IMPOTS, TAXES, CONTRIBUTION, REDEVANCES

8.2.1. Modalités de calcul de la quote part des charges impôts et taxes imputables au locataire

Le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR** la totalité des impôts, taxes contributions visées à l'article précité ainsi que les charges d'eau.

Dans l'hypothèse où l'immeuble serait soumis ultérieurement au régime de la copropriété, les charges remboursables seront calculées en fonction des tantièmes affectés aux locaux loués.

8.2.2. Modalités de paiement des charges, impôts et taxes.

Le remboursement de 2/5ème de la taxe foncière et des charges ne fera pas l'objet d'une provision et sera réglé une fois par an par le **PRENEUR** le 15 Novembre de chaque année sur justificatif du ou des avis d'imposition.

Dans l'hypothèse où l'immeuble sera mis en copropriété, le règlement des charges, par **LE PRENEUR** se fera par le versement d'une provision payée en même temps que le terme de loyer calculée par rapport aux charges de l'année précédente.

Cette provision viendra en déduction des charges réelles calculées annuellement.

Au cas où, la provision versée se révélerait inférieure aux charges réelles, le **PRENEUR** s'engage à payer dans un délai de 15 jours de la demande qui sera faite par le **BAILLEUR**, toutes les sommes qui se révéleraient nécessaires pour compenser le montant des charges réelles.

En cas de trop perçu, le montant de celui-ci sera défalqué du ou des appels suivants de provisions sur charges.

Le **BAILLEUR** pourra en tout d'état en cause ajuster en cours d'année, le montant de la provision sur charges s'il apparaissait que les charges appelées ne sont pas suffisantes au regard des dépenses envisagées.

8.2.3. Etat récapitulatif annuel.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa L.145-40-2 du Code de commerce et à l'article R.145-36 du même Code, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges sera communiqué au **PRENEUR** au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.

Le **BAILLEUR** devra, si Le **PRENEUR,** en fait la demande lui communiquer tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

8.2.4. Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux triennaux

Afin de satisfaire aux dispositions des articles L145-40-2 et R.145-37 du Code de commerce, Le BAILLEUR communique au PRENEUR qui le reconnaît et qui demeureront annexé au présent bail :

- un état récapitulatif des travaux que le bailleur a réalisés dans les trois (3) années précédant la signature du bail, avec indication de leur coût. Le bailleur communiquera au PRENEUR, dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois (3) années précédentes ;

- un état prévisionnel des travaux que le bailleur envisage de réaliser dans les trois (3) années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel. Le bailleur communiquera au PRENEUR, dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois (3) années suivantes.

Le BAILLEUR s'engage à communiquer , conformément aux dispositions de l'article R.145-37 du Code de commerce au PRENEUR dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois prochaines années et un état récapitulatif des travaux réalisés au cours de la dernière période triennale.

ARTICLE 9 DEPOT DE GARANTIE

9.1 Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le **PRENEUR** verse ce jour entre les mains du **BAILLEUR** qui le reconnaît et l'affecte a titre de nantissement, la somme de **SIX MILLE NEUF-CENT EUROS (6.900 €)**, correspondant à 3 mois de loyer principal.

Cette somme ne sera productive d'aucun intérêt.

Ce dépôt de garantie restera entre les mains du **BAILLEUR** pendant le cours du bail et sera expressément affecté à garantir l'exécution par le **PRENEUR** des charges et obligations lui incombant en vertu du présent acte, ainsi que le paiement de toutes sommes dont il pourrait

être débiteur à titre quelconque en fin de bail. Par suite, ladite somme ne pourra tenir lieu de paiement d'un seul terme de loyer devenu exigible ou de toute autre somme due au **BAILLEUR** en cours de bail.

9.2 Cette somme sera remboursée au **PRENEUR** en fin de jouissance après déménagement et remise des clés, justification du paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le **BAILLEUR** ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par lui à quelque titre que ce soit.

9.3 En cas de variation du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chacune de révision proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions de façon à être égale à tout moment à trois mois de loyer en principal.

9.4 Le dépôt de garantie sera acquis au **BAILLEUR** à titre de premiers dommages et intérêts forfaitairement en cas de résiliation du bail aux torts du **PRENEUR** ou en cas de cas de résiliation anticipée du fait du **PRENEUR** ou en cas de résiliation par acquisition de la clause résolutoire sans préjudice de toute autre indemnisation complémentaire s'il y a lieu.

9.5 En cas de procédure collective ouverte à l'encontre du **PRENEUR** sauvegarde, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire le **BAILLEUR** pourra de plein droit et automatiquement procéder à la compensation de toutes créances antérieures au jugement déclaratif, exigibles en vertu du présent bail notamment loyers et charges taxes accessoires et travaux en réparation avec les dépôts garanties détenues entre les mains entre ses mains et ce à due concurrence.

9.6 En cas de vente de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, le dépôt garantie sera transmis par le **BAILLEUR** à l'acquéreur qui deviendra seul débiteur à l'égard du **PRENEUR** ce que ce dernier reconnaît. Le **PRENEUR** s'engage à en demander la restitution qu'auxdits acquéreurs.

ARTICLE 10 ETAT DES LIEUX

Le **PRENEUR** prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucun aménagement, aucune réparation aucune amélioration aucun remplacement et ce par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1719, 1720 et 1721 du code civil.

Le **PRENEUR** déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir visités en vue des présentes.

Un état des lieux contradictoire à l'amiable sera dressé à la remise des clés, conformément à l'article L.145-40-1 du Code de commerce. Si l'état des lieux ne peut être établi à l'amiable, il le sera par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**.

ARTICLE 11 ENTRETIEN, NETTOYAGE ET MENUES REPARATIONS.

11.1 Le **PRENEUR** sera tenu de supporter ou d'effectuer, pendant toute la durée du bail et à ses frais exclusifs, tous les travaux d'entretien, de nettoyage de réparation, de réfection, de remplacement quel qu'en soit l'importance tant dans les locaux loués que dans

l'immeuble. Le **PRENEUR** prendra à sa charge les travaux de ravalement y compris lorsque ils sont ordonnés par l'autorité administrative.

Toutefois les travaux de réparations définies strictement par l'article 606 du Code Civil, (réfection en entier des couvertures, des poutres et des gros murs) resteront à la charge du **BAILLEUR,** à la condition qu'elles ne soient pas la conséquence d'un défaut d'entretien ou d'un manquement quelconque du **PRENEUR**.

11.2 Le **PRENEUR** s'engage à procéder au nettoyage et à l'entretien régulier des peintures, des glaces, vitres, vitrines parquets, moquettes, carrelages, boiseries, ainsi qu'à la réfection, réparation, mise aux normes de la devanture, des fermetures métalliques, des toitures ou châssis vitrés, des verrières, et au fonctionnement de tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilations, installations sanitaires de plomberie électriques et téléphoniques, câblage informatique conformément aux normes en vigueur ou à venir. Le **PRENEUR** s'engage à entretenir la chaudière et à procéder à son remplacement.

11.3 Le **PRENEUR** devra faire ramoner, à ses frais, autant de fois que cela sera nécessaire ou légalement obligatoire, et au moins une fois par an les cheminées, conduits d'évacuation de fumées et d'air, poêles et fourneaux des lieux loués. Le **PRENEUR** reconnaît avoir été informé de ce qu'il était interdit de brancher dans les cheminées existantes des appareils de chauffage à combustion lente ou à gaz. Le **PRENEUR** devra prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux traversant les lieux loués. Le **PRENEUR** s'engage à entretenir la chaudière et à procéder à son remplacement.

11.4 Le **PRENEUR** devra faire déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes les installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire, soit pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou ventilation, notamment après un incendie ou des infiltrations, soit en général pour l'exécution de tous travaux.

11.5 Le **PRENEUR** devra conformément à l'article R.123-43 du Code de la construction et de l'habitation, faire procéder à des vérifications périodiques par des personnes ou organismes agréés afin de s'assurer que les installations ou équipements sont maintenus et entretenus en conformité avec la règlementation relative à la sécurité dans les établissements recevant du public.

ARTICLE 12 TRAVAUX

12.1. TRAVAUX DUS PAR LE PRENEUR.

Le **PRENEUR** sera tenu de supporter ou d'effectuer, pendant toute la durée du bail et à ses frais exclusifs, tous les travaux de réparation, de réfection, de remplacement quel qu'en soit l'importance tant dans les locaux loués que dans l'immeuble.
Seuls les travaux de réparations définies strictement par l'article 606 du Code Civil, (réfection en entier des couvertures, des poutres et des gros murs) resteront à la charge du **BAILLEUR,** à la condition qu'elles ne soient pas la conséquence d'un défaut d'entretien ou d'un manquement quelconque du **PRENEUR**.

Les travaux et réparations définis par le présent article payés par Le **PRENEUR** ne pourront donner lieu à aucun recours et répétition contre Le **BAILLEUR**. Le **PRENEUR** ne pourra

opérer aucune compensation de leur montant avec les sommes dues au **BAILLEUR** à titre quelconque.

12.2. TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE PRESCRITS PAR L 'ADMINISTRATION LES LOIS OU REGLEMENT.

12.2.1. Le **PRENEUR** devra effectuer à ses frais exclusifs tous travaux de mise en conformité, aménagements, installations et constructions qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque ou par une autorité administrative quelconque, (quelle qu'en soit la forme : mise en demeure, injonction de travaux, etc...), notamment en matière de protection de l'environnement, isolation phonique ,d'hygiène, de sécurité, incendie, accessibilité des personnes handicapées et à mobilité réduite et tous ceux nécessaires pour le respect de la réglementation des établissements recevant du public (ERP), à l'exception des travaux de mise en conformité qui relèvent des grosses réparations définies par les dispositions de l'article 606 du Code civil.

La présente clause valant transfert express de l'obligation de délivrance de la chose louée visée à l'article 1719 du code civil, du **BAILLEUR** sur le **PRENEUR,** ce qui est accepté par celui-ci.

12.2.2. Ces travaux seront faits aux frais exclusifs du **PRENEUR** sous le contrôle de l'architecte du **BAILLEUR**, dont l'accord sera requis. Il en sera de même si cette réglementation vient à être modifiée et que de ce fait les lieux loués ne sont pas conformes aux normes réglementaires.

12.2.3. Les travaux et réparations définis par le présent article payés par le**PRENEUR** ne pourront donner lieu à aucun recours et répétition contre le**BAILLEUR**. Le**PRENEUR** ne pourra opérer aucune compensation de leur montant avec les sommes dues au BAILLEUR à titre quelconque.

12.3. TRAVAUX A L'INITIATIVE DU PRENEUR

12.3.1. Le **PRENEUR** ne pourra faire dans les lieux loués aucun travaux comportant changement de destination, de distribution démolition ou percement de mur, de poutre ou de plancher ou de cloison installation de machinerie, de modifications des installations sanitaires et d'arrivée d'eau ou encore des travaux nécessitant une autorisation d'urbanisme, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation expresse et écrite du **BAILLEUR** ou de son architecte dont les honoraires resteront à la charge du **PRENEUR.**

En cas d'autorisation, tous les travaux devront être réalisés par des entreprises qualifiées et assurées, sous la maîtrise d'œuvre d'un Architecte. Les honoraires du Bureau de contrôle ainsi que ceux de l'Architecte seront à la charge du **PRENEUR**.

12.3.2. Le **PRENEUR** s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité de l'Immeuble et à indemniser le **BAILLEUR** et/ou le syndicat des copropriétaires et/ou les autres occupants et propriétaires de l'Immeuble de tous dommages de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution des travaux.

12.3.3. A l'expiration du présent bail, par avènement du terme convenu ou par résiliation pour quelque cause que ce soit, toutes constructions et installations, tous aménagements,

améliorations et embellissements effectués par Le **PRENEUR** resteront sans indemnité la propriété du **BAILLEUR**.

12.3.4. Pour les travaux qu'il réalisera, le **PRENEUR** s'engage à respecter toutes les normes et réglementations en vigueur, relatives à la protection de l'environnement et à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité ou la santé des occupants des lieux loués ou des tiers.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostics, suppression ou autre, alors même que ces travaux ou aménagements seraient devenus entre-temps la propriété du **BAILLEUR** par la clause d'accession, sans recours contre celui-ci.

12.4. TRAVAUX A L'INITIATIVE DU BAILLEUR

12.4.1. Le **PRENEUR** devra souffrir sans indemnité ni réduction de loyer quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéda-t-elle vingt et un jours, toutes réparations y inclus les grosses réparations, urgentes ou non, de même que tous travaux de restructuration, d'amélioration ou autres, toute construction nouvelle ou surélévation quele **BAILLEUR** et/ou le syndicat des copropriétaires de l'Immeuble se réservent de faire exécuter et ce, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code Civil et même si ces travaux constituent une gêne importante excédant les troubles inhérents à tous travaux ou portent atteinte aux prestations de confort et d'esthétique attendues du **PRENEUR.**

En tout état de cause, le **BAILLEUR** s'engage à ce que ses propres travaux soient effectués sans interruption et fera ses meilleurs efforts pour que ces travaux soient effectués le plus rapidement possible et ne représentent pas une gêne trop importante à l'activité professionnelle du **PRENEUR.**

12.4.2. Le **PRENEUR** devra aussi faire déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, ou de toutes autres travaux, tous agencements, appareils, enseignes, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux sans pouvoir demander une diminution du montant du loyer ou des dommages et intérêts au **BAILLEUR**.

12.4.3. Le **PRENEUR** devra aviser le **BAILLEUR** immédiatement de toute dégradation ou détérioration des lieux loués.

12.4.4. Le **PRENEUR** s'engage à supporter de la même manière, les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des locaux et quand bien même la durée de ces travaux excéderait 21 jours, sauf à exercer personnellement un recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins sans que le **BAILLEUR** ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

12.4.5. Le **BAILLEUR**, le mandataire ou le syndicat de copropriété aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles, fils et équipements de toute nature pouvant même desservir d'autres parties de l'ensemble immobilier et qui traversent les lieux loués.

12.4.6. En outre, le **BAILLEUR** se réserve la faculté d'apporter toutes modifications qui lui plairont à l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de construction dans les cours ou

jardins ou de toute autre manière, le **BAILLEUR** s'interdisant seulement de modifier l'intérieur des lieux loués.

ARTICLE 13 CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION ET DE JOUISSANCE

13.1. GARNISSEMENT ET OUVERTURE DES LOCAUX LOUES

13.1.1. Le **PRENEUR** devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

13.1.2. Le **PRENEUR** devra tenir les lieux constamment ouverts sans pouvoir cesser sous aucun prétexte, même momentanément, de les employer à la destination ci-dessus indiquée sous réserve d'une éventuelle fermeture annuelle pendant la période des congés estivaux ou pour travaux.

13.2. RESPECT DES REGLEMENTS DE L'IMMEUBLE

13.2.1. Le **PRENEUR** s'engage à respecter et à faire respecter par ses préposés, clients et fournisseurs, les prescriptions du règlement de l'immeuble et/ou règlement de copropriété s'il en existe un, ainsi que toutes les prescriptions légales ou administratives.

13.2.2. Le **BAILLEUR** se réserve le droit d'apporter au règlement intérieur de l'immeuble, toute modification qui lui semblerait justifiée par l'intérêt général des occupants et locataires ; ces modifications, ainsi que, le cas échéant, celle de tout autre règlement applicable, s'imposeront au PRENEUR ainsi que celui-ci le reconnaît.

13.3. RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

13.3.1. Le **PRENEUR** s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les lieux loués et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs, et à rendre les lieux loués, à son départ, exempt de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

13.3.2. Le **PRENEUR** s'oblige également à informer le bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les lieux loués ou l'immeuble.

13.4. ABSENCE DE TROUBLE DE JOUISSANCE

13.4.1. D'une manière générale, LE **PRENEUR** prendra toutes les mesures pour éviter tous bruits et odeurs en provenance des lieux loués.

13.4.2. Le **PRENEUR** s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des voisins, tant à l'occasion des livraisons qu'à celle des déplacements du personnel, en particulier, le **PRENEUR** s'interdit de stocker des marchandises ou des machines dans les parties communes. Le **PRENEUR** ne devra également laisser aucun véhicule (notamment motocyclettes, cycles, etc...) stationner dans la cour, le hall et devant l'entrée de l'immeuble.

13.4.3. Le **PRENEUR** ne pourra charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute, s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble

13.4.4. Il ne pourra installer aucune machine ou moteur excédant les inconvénients normaux du voisinage. Il s'engage à prendre les mesures nécessaires pour éviter toute transmission sonore et vibration, notamment en cas d'installation de climatisation.

13.4.5. Le **PRENEUR** s'interdit d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble.

13.4.6. Le **PRENEUR** ne pourra jeter de déchets industriels ou commerciaux dans les boîtes à ordures ménagères de l'immeuble et de se munir à cet effet de tous récipients réglementaires ; d'assurer le remisage, le nettoyage, la sortie et la rentrée aux heures réglementaires de ces récipients.

13.4.7. Le **PRENEUR** veillera à ne pas obstruer les canalisations d'eaux usées privatives et communes. Il supportera les frais de dégorgement de ces canalisations.

Il s'engage à procéder à l'entretien régulier du bac de dégraissage des eaux usées.

13.4.8. Le **PRENEUR** ne pourra faire, ni laisser faire dans les lieux loués aucune vente publique dans les lieux loués, même par autorité de justice.

13.5. ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE, ENSEIGNES

13.5.1. Le **PRENEUR** ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur de l'immeuble par des adjonctions sur les façades ou des éléments de décoration visibles de l'extérieur sans l'accord écrit et préalable du **BAILLEUR** qui sollicitera les autorisations prévues au règlement de copropriété ou à tout autre règlement, cahier des charges étant toutefois précisé que le **PRENEUR** fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées.

13.5.2. Le **PRENEUR** ne pourra non plus exposer aux fenêtres et aux murs de l'immeuble, aucune plaque, aucun store, ni aucun objet de quelque nature qu'il soit.

13.5.3. Toutefois il pourra dans le respect de la réglementation administrative, du règlement de copropriété, installer une enseigne ou des enseignes après avoir soumis préalablement le projet au **BAILLEUR**.

13.6. IMPOTS ET TAXES

13.6.1. Le **PRENEUR** devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le **BAILLEUR** ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

13.6.2. Le **PRENEUR** devra acquitter ses impôts personnels : taxe d'habitation CFE, CRDS et généralement tous impôts contributions et taxes fiscales parafiscale dont LE BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque; il devra justifier leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ son départ en fin de bail.

13.7. CHARGES PRIVATIVES

Le **PRENEUR** devra aussi acquitter directement toutes consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de refroidissement (frais de production d'eau tempérée), de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés.

A cet égard, il est indiqué que si, par impossible, le **BAILLEUR** est amené à régler certaines dépenses pour le compte du **PRENEUR**, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande.

Ce pourra être notamment le cas pour les dépenses d'eau, si le Local n'est pas pourvu de compteurs particuliers et que, de ce fait, les consommations ne peuvent être décomptées séparément.

ARTICLE 14 SOUS-LOCATION, CESSION

14.1 Toute sous-location totale ou partielle est interdite.

En cas de sous-location (sans que la présente clause puisse être interprétée comme une autorisation de sous-location), il est ici rappelé que :

- dans la commune intention des parties le local forme un tout indivisible de sorte que le sous-locataire ne pourra prétendre à aucun droit direct à l'égard du **BAILLEUR** ; **LE PRENEUR** fera donc son affaire personnelle de l'éviction du sous-locataire, de façon à ce que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété à ce sujet ;
- les sous-locataires seront solidairement tenues du respect par **LE PRENEUR** de l'ensemble des obligations du bail (et de ses suites et conséquences, y compris en cas de tacite reconduction ou de renouvellement).

14.2 Le **PRENEUR** pourra librement mettre son fonds de commerce en location gérance dans le respect de la règlementation en vigueur, à charge d'adresser dans le mois de la signature du contrat, un exemplaire au BAILLEUR par lettre recommandé avec demande d'accusé de réception.

14.3 **LE PRENEUR** ne pourra céder son droit au bail, si ce n'est en totalité, au successeur de son fonds de commerce.

14.4 La cession ou l'apport devra être constaté(e) par un acte authentique ou sous seing privé, auquel le **BAILLEUR** sera appelé à concourir par notification effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins 15 jours avant la date de signature envisagée après purge du droit de substitution du **BAILLEUR**.

Dans ce courrier de notification **LE PRENEUR** devra communiquer une copie intégrale de son projet d'acte de cession.

Une grosse ou un exemplaire original enregistré de l'acte de cession ou d'apport devra être remis au **BAILLEUR** dans le mois de sa signature, aux frais du **PRENEUR**, par acte extra judiciaire en application de l'article 1690 du Code civil, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail

14.5 Aucun apport ou cession ne pourra être fait, sous peine de nullité, s'il est dû une somme quelconque aussi infime soit-elle, qu'il s'agisse de loyer, charges et taxes.

14.6 En cas de cession, le **PRENEUR** restera garant solidaire et indivisible de l'exécution, par son cessionnaire et les cessionnaires successifs du bail, de l'ensemble des clauses et conditions du bail, dont le paiement des loyers et des charges. Cette garantie solidaire et indivisible s'appliquera également à toute indemnité d'occupation ou autre somme qui resterait due au **BAILLEUR**, à quelque titre que ce soit.

Cette garantie solidaire sera due tant par tout cédant du chef du ou des cessionnaires successifs, que réciproquement par tout cessionnaire du chef de tout cédant pour toutes sommes restant dû par ce dernier, en particulier si des charges ou taxes de l'année en cours ou des années précédentes n'ont pu être régularisées au moment de la cession le tout, sans que le **BAILLEUR** ne soit tenu d'effectuer la moindre formalité.

L'acte de cession devra reprendre intégralement, à peine de nullité de la cession, la présente clause de solidarité.

L'ensemble des conditions ci-dessus s'appliqueront à toutes les cessions et transmissions quels qu'en soient la forme et les modalités : cession judiciaire, cession onéreuse, ou gratuite, cession par adjudication, apports en société, fusion, scission, absorption, transmission universelle de patrimoine etc...

ARTICLE 15 CLAUSE ANNULEE

ARTICLE 16 DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR

Le **PRENEUR** bénéficiera d'un droit de préemption en cas de vente des locaux loués ou de l'ensemble immobilier dans les cas prévus limitativement par les dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce.

A cet effet, lorsque le bailleur envisagera de vendre les lieux loués il devra en informer le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en mains propres contre récépissé ou émargement.

Cette notification devra, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Le **PRENEUR** disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, il disposera, à compter de l'envoi de sa réponse au **BAILLEUR**, d'un délai de deux mois pour réaliser la vente. Ce délai est porté à 4 mois lorsque le **PRENEUR** a subordonné son acceptation de l'offre du **BAILLEUR** à l'obtention d'un prêt.

Si à l'expiration de ce délai de deux (2) ou quatre (4) mois, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera caduc et de nul effet.

Dans le cas où le **BAILLEUR** déciderait de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux que ceux notifiés dans la première offre, il s'oblige à notifier au **PRENEUR**, dans les mêmes formes que ci-dessus, ces nouvelles conditions et / ou ce prix et ce, à peine de nullité de la vente. Cette nouvelle offre est valable pour une durée d'un mois à compter de sa réception.

ARTICLE 17 ASSURANCES

17.1. ASSURANCES A SOUSCRIRE PAR LE PRENEUR

17.1.1. Assurance de biens

Le **PRENEUR** devra se faire assurer, contre les risques principaux suivants:

- incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
- dégâts des eaux,
- tempêtes, ouragans, grêle, poids de la neige,
- grèves, émeutes, attentats, y compris actes de vandalisme, catastrophes naturelles,
- vol et bris de glace.
- Perte d'exploitation

Ces assurances devront couvrir l'intégralité des aménagements du PRENEUR ainsi que son mobilier, son matériel, ses marchandises et, en général, l'ensemble de ses biens.

17.1.2. Assurance de responsabilité

Le PRENEUR souscrira un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber du fait de ses activités et de l'exploitation du Local, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers.

17.2. OBLIGATION DU PRENEUR

17.2.1. D'acquitter régulièrement à leur échéance les primes afférentes aux dites polices.

17.2.2. De justifier à première demande du **BAILLEUR** de l'exécution des clauses qui précèdent par la production des polices et des quittances de primes y afférentes.

17.2.3. Le **PRENEUR** s'engage également à respecter les obligations habituelles en matière de prévention et de protection du site et à se conformer à toute décision prise par le **BAILLEUR** et/ou le syndicat des copropriétaires pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leurs recommandations.

17.2.4. Le **PRENEUR** s'engage à prévenir dès qu'il en aura eu connaissance le **BAILLEUR** par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception de tous sinistres, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

17.2.5. Le **PRENEUR** équipera les locaux de moyens de lutte contre l'incendie, en particulier, d'appareils extincteurs avec du matériel homologué par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances Contre l'Incendie, et les installations devront être conformes aux règles de ladite assemblée.

17.2.6. Il est convenu que les risques spéciaux afférents à l'activité du **PRENEUR** devront être signalés au **BAILLEUR** et que la surprime qui pourra en découler, tant pour **LE BAILLEUR** que pour les autres occupants de l'immeuble, sera supportée intégralement par **LE PRENEUR**.

17.3. ASSURANCE DU BAILLEUR

Le **BAILLEUR** pourra souscrire pour les locaux dont fait partie le local une police d'assurance de Dommages aux Biens garantissant notamment la couverture des risques d'incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, fuite intempestive du système d'extinction automatique à eaux, émeutes, mouvements populaires, attentats, actes de terrorisme et de sabotage. Il assurera également sa responsabilité civile en tant que propriétaire d'immeuble.

Le bailleur conservera à sa charge les primes de ou des polices d'assurance qu'il aurait pu souscrire.

17.4. RENONCIATION A RECOURS RECIPROQUE

Le **BAILLEUR** renonce à tous recours qu'il serait fondé à exercer contre le **PRENEUR** et ses assureurs, pour tous types de dommages ou préjudices qu'il pourrait subir, et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

A titre de réciprocité, le **PRENEUR** renonce à tous recours contre le **BAILLEUR** et ses assureurs, pour tous types de dommages ou préjudices qu'il pourrait subir et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

ARTICLE 18 RESPONSABILITE – RECOURS

Le **PRENEUR** renonce à tout recours en responsabilité à l'encontre du **BAILLEUR :**

- En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont **LE PRENEUR** pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, quelle qu'en soit la cause.

- En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, le cas échéant.

- Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clefs par **LE PRENEUR** au concierge ou à tout tiers.

- Au cas où les lieux ou l'immeuble viendraient à être expropriés, toutes actions à cet égard ne pouvant être engagées par **LE PRENEUR** ou ses ayants droit que contre l'autorité responsable qu'il devrait alors assigner directement.

- En cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle qu'en soit la qualité, **LE PRENEUR** devrait agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause **LE BAILLEUR.**

- En cas d'humidité, fuites, infiltrations, inondations ou toute autre cause, ainsi que les fuites sur canalisations communes masquées par un coffrage installé par **LE BAILLEUR. LE PRENEUR** devra toujours s'assurer contre ces risques.

- En cas d'interruption ou de réduction, même prolongée, d'eau, gaz, électricité, chauffage, ascenseur ou autres services ou équipements de l'immeuble. **LE PRENEUR** ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité. **LE BAILLEUR** n'est pas tenu au surplus de prévenir **LE PRENEUR** de ces interruptions ou réductions.

- En cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, s'il en existe, comme en cas d'inondation, même refoulement d'égouts, **LE BAILLEUR** n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

ARTICLE 19 VISITE DES LIEUX ET RESTITUTION DES LOCAUX

19.1. VISITE DES LOCAUX

19.1.1. Le **BAILLEUR** se réserve pour lui ou toute personne le représentant ou dûment autorisée, le droit d'entrer dans les locaux pendant les heures d'ouverture, notamment afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits et/ou de faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble.

Sauf urgence, toute visite fera l'objet d'un préavis d'au moins 24 heures.

19.1.2. Dès qu'un congé aura été signifié et pendant les six derniers mois de jouissance des locaux et de plus en cas de mise en vente de l'immeuble ou des locaux, le **PRENEUR** devra laisser visiter les locaux par les candidats-acquéreurs accompagnés du **BAILLEUR** ou de son mandataire accrédité, tous les jours ouvrables de 10 heures à 17 heures, étant toutefois entendu que, dans la mesure du possible, il lui sera donné un préavis de 24 heures.

19.1.3. Dans les six mois précédant l'expiration du bail ou dans le cas de mise en vente de l'immeuble ou des locaux, le **BAILLEUR** pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

19.2. RESTITUTION DES LOCAUX ET TRAVAUX DE REMISE EN ETAT

A son départ des lieux, le **PRENEUR** devra restituer les locaux, en bon état d'entretien, propreté et de réparations locatives. Le **PRENEUR** devra également réparer, à ses frais, les dégradations consécutives aux enlèvements et déposes effectués au titre de la remise en l'état et devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

Un mois avant de déménager, le **PRENEUR** devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au **BAILLEUR** sa future adresse.

Un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux en présence d'un huissier, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au **PRENEUR.**

Le **PRENEUR** devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du **BAILLEUR**, dont il supportera les honoraires.

Dans l'hypothèse où le **PRENEUR** ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du **BAILLEUR** ou se refuserait à signer l'état des lieux, le **BAILLEUR** ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le **PRENEUR** devrait alors le lui régler sans délai.

A défaut, le **BAILLEUR** sera en droit de prélever directement le montant des réparations dues sur le dépôt de garantie versé entre ses mains.

Dans l'hypothèse où ce montant ne serait pas couvert en totalité par le dépôt de garantie, comme dans l'hypothèse où le solde ne serait pas réglé immédiatement par **LE PRENEUR**, ces sommes produiraient intérêts au taux de 5%.

ARTICLE 20 DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les locaux viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Par dérogation à l'article 1722 du Code civil, si toutefois les locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le **PRENEUR** ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites ou rendues inutilisables au prorata de la période d'indisponibilité, à l'exclusion de la résiliation du bail

ARTICLE 21 CLAUSE RESOLUTOIRE, INDEMNITE D'OCCUPATION

21.1 Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme, ou d'indemnités d'occupation ou accessoires à l'échéance prévue comme à défaut de paiement de tous arriérés de loyer ou accessoires dus par suite ,de révision, d'indexation, de renouvellement de bail, d'une décision judiciaire, complément de dépôt de garantie ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions et stipulation du présent bail ou obligation mise à la charge du PRENEUR et un mois après un commandement de payer ou une mise en demeure restée infructueuse, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au **BAILLEUR**, même en cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai du mois.

Les parties attribuent compétence au Magistrat des référés du Tribunal de Grande Instance des lieux de situation de l'immeuble pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du **PRENEUR.**

21.2 En cas d'inobservation par le **PRENEUR** des obligations à sa charge, le **BAILLEUR** aura la faculté distincte, quinze jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et pertes du **PRENEUR.**

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

21.3 En cas de résiliation de bail, si le **PRENEUR** ne libère pas les lieux dès sa constatation, il devra une indemnité d'occupation calculée sur la base du double du dernier loyer, indexée dans les mêmes conditions que le loyer contractuel hors taxes et hors charges. Il en sera de même en cas de résiliation non fautive ou de congé donné par le **PRENEUR** en fin de bail, si celui-ci ne libère pas les lieux à la date d'effet du congé.

En outre le dépôt de garantie restera dans cette hypothèse, acquis au **BAILLEUR** au titre de la réparation du préjudice causé au **BAILLEUR.**

ARTICLE 22 RETARD DE PAIEMENT,COUT DES ACTES DE POURSUITES

22.1 INTERETS EN CAS DE RETARD DE PAIEMENT

A défaut de paiement à son échéance de toutes sommes dues dû par le **PRENEUR** en vertu du présent bail (loyer, charges, impôts, etc...) et qui n'aurait pas été réglées dans les délais impartis, le **PRENEUR** sera de plein droit débiteur envers le **BAILLEUR**, sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de retard calculé au taux de 10% par mois à compter de la 3e semaine suivant la date d'échéance , tout mois commencé étant dû.

22.2 COUT DES COMMANDEMENTS ET SOMMATIONS

Dans le cas où le **BAILLEUR** devrait utiliser les moyens d'un Huissier de Justice, afin de recouvrer les sommes qui lui seraient dues, comme les loyers, charges et taxes, ou de faire délivrer une sommation de respecter les clauses du bail le coût de ces actes (frais de commandement, saisie vente, saisie attribution, saisie conservatoire...) seront à la charge du **PRENEUR**, y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice.

ARTICLE 23 DIAGNOSTICS

23.1 ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions des articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 du Code de l'Environnement issus de la Loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 et de l'Ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 relative à la prévention des risques technologiques miniers et naturels, le bailleur a établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet un état des risques naturels miniers et technologiques annexé aux présentes, après visa du PRENEUR.

En outre, le bailleur déclare que les locaux loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. L.125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (Art. L.128-2 du Code des Assurances), ce depuis qu'il en est propriétaire.

Le PRENEUR prend acte de ces informations, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

23.2 FICHE RECAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Conformément à l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique, est annexée au présent bail la fiche récapitulative du dossier technique amiante relative aux locaux loués ainsi qu'aux parties communes dont le **PRENEUR** à l'usage. Cette fiche récapitulative est établie conformément aux prescriptions de l'annexe 2 de l'arrêté du 21 décembre 2012 et contient les recommandations générales de sécurité établies selon l'annexe 1 dudit arrêté.

Le **PRENEUR** déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans cette fiche récapitulative, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et de gestion des déchets amiantés, et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans les locaux loués le tout de manière à ce que le **BAILLEUR** ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

23.3 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

Conformément aux dispositions des articles L.134-1 et L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail, le diagnostic de performance énergétique de l'immeuble.

Le **PRENEUR** s'engage à communiquer au **BAILLEUR** et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au bailleur d'actualiser ce dossier.

Le **PRENEUR** reconnaît avoir été informé que selon l'article L.271-4 II du Code de la Construction et de l'Habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du **BAILLEUR** des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

ARTICLE 24 TOLERANCE - MODIFICATION

La signature du présent bail, en ce inclus ses annexes, exprime l'intégralité de l'accord des parties et annule et remplace toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit ou bilatéral.

Cette modification ne pourra, en conséquence, en aucun cas être déduite soit de la passivité du **BAILLEUR**, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le **BAILLEUR** restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Ainsi, le fait pour le **BAILLEUR** de ne pas se prévaloir d'un manquement par le **PRENEUR** à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause.
En conséquence, il pourra à tout moment exiger de l'autre partie le respect de l'obligation en cause.

ARTICLE 25 DECLARATIONS DES PARTIES

Les Parties déclarent et se garantissent mutuellement :

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement judiciaire, liquidation judiciaire et/ou qu'aucun mandataire ad'hoc n'a été désigné pour les assister.
- Que leurs dirigeants ne se trouvent pas dans l'un des cas d'incapacité prévue pour l'exercice d'une profession commerciale.
- Que la signature et/ou l'exécution du Bail ne viole aucun engagement statutaire ou contractuel.
- Plus généralement, qu'il n'existe aucun obstacle juridique à la signature et/ou à l'exécution du bail.

ARTICLE 26 FRAIS ET ENREGISTREMENT

Les honoraires de rédaction du présent bail ainsi que les frais et honoraires ultérieurs et notamment de renouvellement du présent bail, resteront selon l'usage à la charge du **PRENEUR**.

Le présent bail ne sera pas soumis à la formalité de l'enregistrement à la demande expresse des parties.

ARTICLE 27 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes :

- Le **BAILLEUR** fait élection en son domicile, ou à son siège social
- Le **PRENEUR** dans les lieux loués.

ARTICLE 28 ANNEXES

Demeureront annexés les documents ci-après, visés par les parties, qui ont un caractère contractuel :

- Etat des risques naturels miniers et technologiques.
- Fiche récapitulative Amiante
- Inventaire des catégories de charges
- Etat récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois dernières années
- Etat prévisionnel des travaux envisagés au cours des trois prochaines années

Fait à PARIS, le 18 Mars 2024 sur 23 pages
En 2 exemplaires

LE BAILLEUR **LE PRENEUR**





ANNEXE N°3

RIB de l’étude Selarl MJC2A

Relevé d'Identité Bancaire

GROUPE Caisse des Dépôts

Relevé d'Identité Bancaire
DDFIP ESSONNE
27 RUE DES MAZIERES
91011 EVRY CEDEX

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.

GROUPE Caisse des Dépôts

Relevé d'Identité Bancaire
DDFIP ESSONNE
27 RUE DES MAZIERES
91011 EVRY CEDEX

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.

GROUPE Caisse des Dépôts

Relevé d'Identité Bancaire
DDFIP ESSONNE
27 RUE DES MAZIERES
91011 EVRY CEDEX

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.