

CAHIER DES CHARGES CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 28/01/2026, le Tribunal des Activités Economiques de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la : **SARL INSTITUT CRISTINA MEYER, 3 rue de Buci - 75006 PARIS**

L'exploitation de tous fonds de commerce d'Institut de beauté, soins esthétiques, bronzage, UVA.

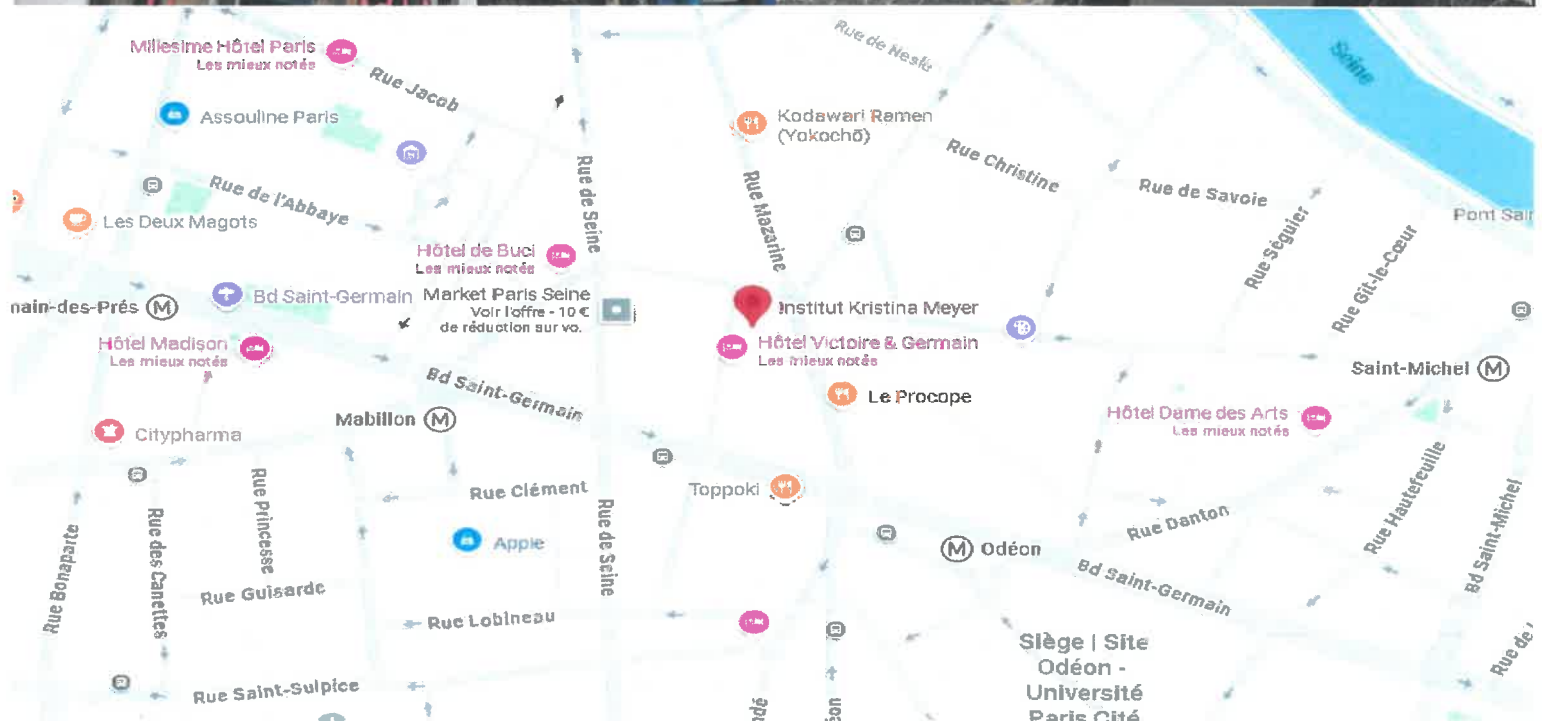
Ce même jugement a désigné la SELARL BDR & ASSOCIES, prise en la personne de Maître Xavier BROUARD, aux fonctions de Liquidateur judiciaire.

Conformément aux dispositions des articles L642-19 et suivants, ainsi que des articles R642-22 et suivants du Code de Commerce, nous envisageons de procéder à la cession du :

Fonds de commerce de la société INSTITUT CRISTINA MEYER

Sis 3 rue de Buci - 75006 PARIS

Activité exercée : Bronzage – UVA – soins esthétiques



I. Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :

1. Éléments incorporels :

- La clientèle et l'achalandage ;
- Droit au bail des locaux situés sis 3 rue de Buci - 75006 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

■ **Description du lieu d'exploitation** : Locaux d'une superficie de 46 m² situés au 1^{er} étage de l'immeuble.

Ils comportent au 1^{er} étage accessible depuis l'ascenseur et l'escalier de l'immeuble :

- Une entrée, accueil,
- Un long dégagement,
- Des sanitaires,
- Un cabinet UV aveugle,
- Deux pièces éclairées chacune par une fenêtre sur rue,
- Deux petits cabinets aveugles.

Ils sont signalés depuis la rue par :

- Une petite enseigne sur la façade rue de l'immeuble,
- Une plaque apposée à côté de la porte d'entrée de cet immeuble,
- Deux stores au-dessus des fenêtres sur rue.

■ **Destination** : Exclusivement à l'usage de bronzage – UVA – soins esthétiques.

■ **Durée** : 9 années, sous toutes réserves, commençant à courir le 1^{er} janvier 2021 pour expirer le 31 décembre 2029, étant précisé que le preneur dispose d'une faculté de résiliation triennale. (Article 3 : DUREE)

■ **Régime fiscal** : Non soumis à la TVA, tel qu'il résulte de la demande de règlement pour la période du 01/10/2025 au 31/12/2025 ci-annexée au présent cahier des charges.

■ **Loyer annuel** : 21 620,32 € hors taxes et hors charges, sous toutes réserves, payable trimestriellement et d'avance soit 5 405,08 € hors charges par trimestre, tel qu'il résulte de la demande de règlement pour la période du 01/10/2025 au 31/12/2025 ci-annexée au présent cahier des charges. (Article 5 : LOYER)

■ **Révision** : Le loyer sera révisé triennalement, sous toutes réserves, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE. L'indice de référence sera l'indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE du 2^e trimestre 2020, jour de la prise d'effet du bail, soit 115,42. (Article 6 : REVISION DU LOYER)

■ **Charges :**

- Provision trimestrielle pour charges : 350 €, soit 1 400 € l'année.

Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 23 020,32 €

■ **Dépôt de garantie** : 5 504,08 €, correspondant à un trimestre de loyer, sous toutes réserves. (Article 8 : DEPOT DE GARANTIE)

Rappel : Ce dépôt de garantie devra être reconstitué par l'acquéreur du fonds de commerce

■ **Clauses particulières :**

CESSION (Article 9.1.1) Le PRENEUR pourra céder son droit au présent bail à l'acquéreur du fonds de commerce pour exercer l'ensemble des activités visées à la clause de destination, sous réserve de l'accord express et par écrit du BAILLEUR.

En cas de cession du bail à l'acquéreur du fonds ou de l'entreprise, le BAILLEUR disposera préalablement à la réalisation de cette cession, d'un droit de préférence à l'acquisition du fonds, aux mêmes conditions que celles proposées au cessionnaire. Ce droit de préférence s'imposera également au mandataire liquidateur du PRENEUR en cas de situation de liquidation judiciaire, vis-à-vis du BAILLEUR bénéficiaire de ce droit de préférence.

A cette fin, le PRENEUR devra ; par lettre recommandée avec avis de réception, faire connaître au BAILLEUR son intention de céder.

Pour permettre l'éventuel exercice au BAILLEUR de son droit de préférence, le PRENEUR transmettra un dossier précisant l'identité du cessionnaire, la nature de l'activité projetée et le projet d'utilisation des locaux ; il transmettra en outre ses trois derniers bilans et leurs annexes, son bilan provisionnel et la liste des équipements ou aménagements qu'il souhaite implanter ou utiliser dans les locaux loués.

Cette formalité vaudra mise en demeure du BAILLEUR de faire connaître, dans un délai d'un mois à compter de la présentation de la lettre et sous peine de déchéance, s'il accepte la cession et s'il se porte ou non acquéreur du fonds.

A défaut d'avoir fait connaître ses intentions, le BAILLEUR sera réputé avoir renoncé à son droit de préférence et avoir donné son accord sur la cession, le PRENEUR pouvant alors céder son fonds de commerce à l'acquéreur de son choix à condition que cette cession intervienne aux mêmes conditions que celles notifiées au BAILLEUR.

La cession pourra être reçue par acte sous seing privé dont un exemplaire devra lui être remis gratuitement dix jours au plus tard avant l'expiration du délai d'opposition.

LES ACQUÉREURS POTENTIELS SONT EXPRESSÉMENT INVITÉS A PRENDRE CONNAISSANCE DE L'ENSEMBLE DES CLAUSES DU CONTRAT DE BAIL JOINT EN ANNEXE ET NOTAMMENT DES ÉVENTUELLES CLAUSES DE SOLIDARITÉ, PRÉEMPTION ET DE CAUTION.

L'acquéreur prendra les locaux en l'état et fera son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité des locaux au regard de la réglementation applicable en cours, voire d'un éventuel renouvellement du contrat de bail et fera d'une manière générale son affaire personnelle de la situation locative.

2. Éléments corporels :

Les matériels et agencements garnissant les locaux lesquels sont sans valeur selon renseignements du dirigeant.

L'acquéreur prendra les actifs en l'état et fera son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité au regard de la réglementation applicable en cours.

Objet et usage du présent document

Le présent dossier de présentation a été établi à partir des éléments en possession du Liquidateur Judiciaire, afin de permettre aux éventuels candidats repreneurs de préparer les offres de reprise qu'ils pourront formuler.

Il ne peut être utilisé à d'autre fin que la préparation et la présentation d'un projet de reprise, ni communiqué à quelque tiers que ce soit sans autorisation préalable du mandataire judiciaire.

La communication du présent document implique l'engagement du destinataire à tenir en permanence confidentiel l'ensemble des informations qu'il contient, ainsi que toutes autres données ou documents de quelque nature que ce soit qui lui ont été ou lui seraient communiqués ultérieurement.

Seul le destinataire et ses conseils sont autorisés à prendre connaissance de ce document.

Information des candidats repreneurs

L'information contenue dans ce document est sélective et sera éventuellement sujette à actualisation, modification ou complément. Par conséquent, cette information n'est pas exhaustive et n'a pas la prétention de rassembler tous les renseignements qu'un acquéreur potentiel pourrait désirer recevoir.

Aucun des éléments fournis ne saurait engager la responsabilité du liquidateur judiciaire dans la mesure où l'offre a un caractère unilatéral et chaque candidat repreneur, qui est invité à s'entourer de conseils professionnels adéquats, est doit réaliser ses propres investigations afin de former son jugement sur la nature, la portée, la cohérence des éléments transmis pour information et recueillis au sein de l'entreprise et à déterminer seul le périmètre de sa proposition ; en tenant compte de toutes les conséquences financières, légales, sociales et fiscales de l'acquisition de tout ou partie de l'entreprise.

Nous rappelons que la cession autorisée par le juge commissaire de la procédure a un caractère judiciaire qui exclut les garanties ordinaires du droit commun et des vices cachés qui ne peuvent recevoir application.

Nous attirons enfin votre attention sur le droit de préemption des communes instauré par les dispositions des articles L211-1 et suivants et R211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Il s'applique aux fonds de commerce et artisanaux compris dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité délimité par délibération motivée du conseil municipal.

Sous réserve pour la commune d'avoir délimité sur son territoire un tel périmètre, elle dispose de 30 jours à compter de la notification de la déclaration d'intention d'aliéner pour notifier sa décision de se substituer à l'acquéreur

INFORMATIONS IMPORTANTES

Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.

Les apporteurs d'affaires et conseils (autre qu'avocats) seront tenus de produire leur mandat ainsi que leur carte professionnelle et ne sont pas autorisés à faire de l'affichage sur les lieux.

Tout actif peut être consulté librement le site du Conseil National des Administrateurs Judiciaires et Mandataires Judiciaires (www.cnajmj.fr), portail Actify. Le montant des honoraires de toute nature et commissions d'agence(s), ou d'apporteurs d'affaires et leur(s) bénéficiaire(s) devront figurer dans la « déclaration d'indépendance et de sincérité du prix ».

I) Contenu de l'offre

1. Précisions sur le candidat à la reprise

Le repreneur devra de manière synthétique présenter son projet économique rattaché à l'achat du fonds de commerce.

● Personne physique

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

- Nom
- Prénoms
- Date et lieu de naissance
- Nationalité
- Lieu de résidence

Une photocopie de la carte d'identité devra être jointe à l'offre de reprise.

● Personne morale

Les statuts, un extrait Kbis de la société daté de moins de 3 mois devront être joints à l'offre ainsi que la copie de la pièce d'identité du signataire de l'offre.

La société se portant acquéreur devra fournir des informations quant à sa structure :

- Composition et répartition du capital social
- Activité
- Chiffre d'affaires
- Résultats

Si la société est en cours de constitution, l'état civil des futurs porteurs ou actionnaires ainsi que leur participation dans le capital devra être précisé, une clause de substitution en termes généraux n'étant pas admise.

2. Précisions sur le périmètre de la reprise et la portée de l'offre

○ Les actifs repris

L'offre doit comporter la désignation précise des éléments corporels et/ou incorporels repris. En cas de reprise de plusieurs actifs, le repreneur devra indiquer si l'offre est divisible ou non.

○ Les revendications

Des revendications portant sur des biens meubles peuvent intervenir dans les 3 mois courant à compter de la publication du jugement d'ouverture au B.O.D.A.C.C. par application de l'article L.624-9 du Code de commerce.

Dès lors, tout actif soumis à revendication est exclu du périmètre de reprise et l'acquéreur devra faire son affaire personnelle de la restitution de ces biens.

○ Une offre ferme et définitive

L'offre doit être ferme et définitive, en ce sens qu'elle ne peut être assortie d'aucune condition suspensive, résolutoire ou autre, de nature à compromettre la réalisation de la cession.

3. Précisions sur le prix et la reconstitution du dépôt de garantie

Le prix

Le prix doit être déterminé, la **ventilation du prix** entre les éléments incorporels, corporels et le stock (si stock il y a) doit apparaître clairement dans l'offre de reprise.

L'offre de reprise doit comporter un **prix en euro** ferme et définitif proposé par le repreneur.

Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur » :

En sus du prix, l'acheteur prendra à sa charge les frais (dont droits d'enregistrements) et honoraires afférents à la cession (en ce compris les frais de rédaction de l'acte de cession), ainsi que le coût de la procédure de purge des inscriptions existant sur le fonds de commerce, dont il fera son affaire.

Garantie de paiement requise :

Un chèque de banque **couvrant l'intégralité du prix proposé** et libellé à l'ordre de **la SELARL BDR & ASSOCIES** devra obligatoirement être joint à l'offre :

Les chèques remis à l'appui de l'offre seront consignés par l'exposante et feront l'objet d'une restitution, pour les candidats non retenus.

Remboursement du dépôt de garantie stipulé au contrat de bail

L'acquéreur devra reconstituer entre les mains du liquidateur le dépôt de garantie versé par la société en liquidation entre les mains du bailleur conformément aux stipulations du contrat de bail.

4. Les attestations à joindre impérativement à l'offre de reprise

Le repreneur devra joindre à son offre la déclaration d'indépendance au regard des dispositions des articles L642-3 et L642-20 du Code de Commerce ainsi que de sincérité du prix annexée au présent dossier après l'avoir dûment remplie, datée et signée.

Le questionnaire de provenance des fonds également annexé au présent dossier devra être complété.

II) Procédure et calendrier des opérations

1) Visite des locaux

Toute demande de visite devra nous être adressée par mail à contact@bdrmj.fr

2) Délai et remise des offres

Date limite de dépôt des offres : **mardi 17 mars 2026 à 17h00**

Les offres devront être adressées et reçues en l'Etude au 34 rue Sainte-Anne – 75001 PARIS (code porte cochère : 7491 / 2^e étage).

Toute offre déposée ou reçue après ce délai sera considérée comme irrecevable.

3) L'entrée en jouissance

L'entrée en jouissance interviendra au jour de l'acceptation de l'offre par le liquidateur judiciaire, de telle sorte qu'à compter de cette date, les loyers des locaux ainsi que toutes les charges et assurances et impôts afférents au fonds de commerce seront supportés par le repreneur.

La remise des clés au cessionnaire désigné est subordonnée aux conditions suivantes :

- **Consignation de la totalité du prix offert ;**
- **Présentation d'un certificat d'assurance des locaux ;**
- **Consignation du dépôt de garantie entre les mains du Mandataire Judiciaire ;**

4) Rédaction de l'acte de cession

L'acte de cession sera établi par le conseil du liquidateur, l'acquéreur pouvant se faire assister de son propre conseil.

RAPPEL : tous les frais de rédaction de l'acte sont à la charge de l'acquéreur.

Fait à Paris le 02/03/2026


Xavier BROUARD

Annexes :

- (1) Bail commercial**
- (2) Demande de règlement du loyer pour la période du 01/10/2025 au 31/12/2025**
- (3) Bilan arrêté le 30/09/2025**

DÉCLARATION D'INDÉPENDANCE ET DE SINCÉRITÉ DU PRIX

.....

€uros et que leurs bénéficiaires sont :

c

Questionnaire de provenance des fonds
Personne morale

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

1 – Rôle de la personne morale dans l'opération :

2 – Identification de la personne morale

Dénomination sociale :

Forme juridique :

Capital social :

Adresse du siège social statutaire :

Adresse du siège social réel (si différent du siège statutaire) :

Adresse des établissements secondaires :

Nationalité de la personne morale :

Objet social de la personne morale :

NB : si la société n'est pas française, joindre un document justifiant de l'existence de la personne morale

IDENTIFICATION DES ASSOCIES ET DU REPRESENTANT LEGAL

3 – Les associés de la personne morale

Associé					
Noms et prénoms					
Date de naissance					
Lieu de naissance					
Nationalité					
Adresse					
Pourcentage de dé- tention					

Associé					
Noms et prénoms					
Date de naissance					
Lieu de naissance					
Nationalité					
Adresse					
Pourcentage de dé- tention					

...

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

5 – Nature de l'opération :

6 – Objet de l'opération :

7 – Dans quel but la personne morale fait cette opération ?

Questions	Oui	Non
8 La personne morale agit-elle pour son compte ?		
9 La personne morale agit-elle pour le compte d'une autre personne ?		
Dans l'affirmative, indiquer la personne morale bénéficiaire de l'opération :		
10 – Les associés ou les dirigeants sont-ils des PPE (personnes politiquement exposées) ?		
11 – Si vous avez répondu OUI à la question précédente, les associés ou dirigeants ont-ils un lien avec un pays ou un Etat dont le dispositif LAB-FT est absent ou déficient ?		
12 – Les associés ou dirigeants résidant à l'étranger exercent-ils ou ont-ils exercé une des fonctions visées par l'article R.561-18 du Code monétaire et financier ? (cf. annexe)		

ORIGINE DES FONDS POUR L'OPERATION (prix, garantie, dépôt de garantie : virement, chèque de banque...)

13 – Origine des capitaux pour l'opération

Compte bancaire :			
Nom :			
Adresse :			
Numéro de compte :			
Montant :			
Prêt bancaire :			
Nom de l'établissement			
Adresse :			
Montant :			
Prêt non bancaire :			
Nom / Prénom / Dénomination			
Adresse :			
Montant :			
Autre : nature à préciser			
Nom / Prénom / Dénomination			
Adresse :			
Montant :			

Merci de joindre une copie des statuts de la personne morale et la liste des associés

Date :

Nom et prénom :

Qualité :

Dirigeant de la société

Personne ayant reçu pouvoir (dans ce cas joindre le pouvoir)

Signature :

**Questionnaire de provenance des fonds
Personne physique**

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE

1 – Rôle de la personne dans l'opération :

2 – Identification de la personne

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

Date et lieu de délivrance du document d'identité : Sélectionnez

Joindre une photocopie de la carte d'identité ou du passeport

3 - Activité(s) professionnelle(s) exercée(s)

Questions	Oui	Non
4 – Agissez-vous pour votre compte ?		
5 – Agissez-vous pour le compte d'une autre personne ?		
Dans l'affirmative, indiquez le nom de cette personne		
6 – Êtes-vous une personne politiquement exposée au sens de l'article R.561-18 du code monétaire et financier ? (cf. annexe)		
7 – Si vous avez répondu OUI à la question précédente, avez-vous un lien avec un pays ou un Etat dont le dispositif LAB-FT est absent ou déficient ?		
8 – Résidez-vous à l'étranger et exercez-vous ou avez-vous exercé une des fonctions visées par l'article R.561-18 du code monétaire et financier ? (cf. annexe)		

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

9 – Nature de l'opération :

10 – Objet de l'opération :

11 – Dans quel but faites-vous cette opération ?

ORIGINE DES FONDS POUR L'OPERATION (prix, garantie, dépôt de garantie : virement, chèque de banque...)

12 – Origine des capitaux pour l'opération ?

Compte bancaire :			
Nom :			
Adresse :			
Numéro de compte :			
Montant :			
Prêt bancaire :			
Nom de l'établissement			
Adresse :			
Montant :			
Prêt non bancaire :			
Nom / Prénom / Dénomination			
Adresse :			
Montant :			
Autre : nature à préciser			
Nom / Prénom / Dénomination			
Adresse :			
Montant :			

Date :

Nom et prénom :

Personne ayant reçu pouvoir (dans ce cas joindre le pouvoir)

Signature :

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur .

Né le :

De nationalité française

Demeurant :

()

Ci-après le BAILLEUR,
D'une part

ET :

Société ESTHETIQUE BUCI

Société à Responsabilité Limitée au capital de 44 064,00 €

Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 348 913 914

Dont le siège social est 3 rue de Buci – 75006 PARIS

Représentée par sa gérante, Mademoiselle Véronique BENEZET,

Domiciliée en cette qualité audit siège

Ci-après le PRENEUR ou le LOCATAIRE,
D'autre part

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ :

Par acte sous seing privé en date du , Monsieur . a fait bail à la . aux droits de laquelle se trouve la SARL ESTHETIQUE BUCI, suivant acte de cession de bail en date du , des locaux situés au premier étage d'un immeuble sis 3 rue de Buci – 75006 PARIS, pour finir le 31 octobre 1993.

Le bail a été renouvelé pour une période 9 ans, avec adjonction de l'activité « *Soins esthétiques* », pour se terminer le 31 octobre 2002, puis renouvelé à nouveau pour se terminer le 31 octobre 2011, aux termes d'un jugement du Tribunal de Grande Instance de Paris en date du 28 février 2006.

Le bail a été renouvelé pour une nouvelle durée de 9 années à compter de la date d'expiration, soit pour la période commençant à courir pour le 1^{er} novembre 2011 pour se terminer le 31 octobre 2020.

Il a été donné congé avec offre de renouvellement le 22 juin 2020 pour un renouvellement à effet du 31 décembre 2020.

Le loyer annuel en renouvellement à compter du 1^{er} janvier 2021 est fixé à la somme annuelle de 20.889,21 € HC (VINGT MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT NEUF EUROS ET VINGT ET UN CENTIMES HORS CHARGES).

1. OBJET – REGIME JURIDIQUE

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à loyer conformément au décret du 30 Septembre 1953 codifié sous les articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, et aux dispositions non codifiées par ledit décret, au PRENEUR, qui accepte, les locaux ci-après désignés, sis 3 rue de Buci - 75006 PARIS, aux clauses et conditions suivantes.

Le PRENEUR s'engage à respecter les clauses et conditions du présent contrat ainsi que les prescriptions des lois et règlements. Il n'y a pas de règlement de copropriété. Les obligations résultant du présent bail pour le PRENEUR constitueront pour tous ses ayants causes, et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

2. DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR, qui accepte, les locaux sis 3 rue de Buci - 75006 PARIS (les « Locaux Loués ») d'une superficie de 46 m² située au 1^{er} étage de l'immeuble, leur destination étant à usage de : « *bronzage – UVA – soins esthétiques* ».

Ils comportent au 1^{er} étage accessible depuis l'ascenseur et l'escalier de l'immeuble :

- Une entrée – accueil,
- Un long dégagement,
- Des sanitaires,
- Une cabinet UV aveugle,
- Deux pièces éclairées chacune par une fenêtre sur rue,
- Deux petites cabinets aveugles.

Ils sont signalés depuis la rue par :

- Une petite enseigne sur la façade rue de l'immeuble,
- Une plaque apposée à côté de la porte d'entrée de cet immeuble,
- Deux stores au-dessus des fenêtres sur rue.

3. DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 (NEUF) ANNEES ENTIERES ET CONSECUTIVES qui commenceront à courir le 1^{er} Janvier 2021 pour expirer le 31 décembre 2029.

Il est ici précisé que le Preneur dispose, en application des dispositions de l'article L. 145-4 alinéa 2 du Code de commerce, d'une faculté de résiliation triennale.

4. DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Les locaux loués sont destinés exclusivement à l'usage de *«bronzage – UVA – soins esthétiques»*.

Le PRENEUR devra utiliser les Locaux Loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Le PRENEUR devra se conformer à l'usage des Locaux Loués tel qu'indiqué ci-dessus, notamment au regard des règles du Code de l'Urbanisme et du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le BAILLEUR déclare et garantit la conformité des Locaux Loués à leur usage et leur destination.

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes sujétions administratives auxquelles il sera contraint par des dispositions légales nouvelles par rapport à celles du bail préexistant dès lors qu'elles sont exclusivement en rapport avec son activité. Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause la destination et l'affectation des Locaux Loués et de l'Immeuble.

Il sera tenu de conserver dans les Locaux Loués pendant toute la durée du bail la présente destination à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance, durée qu'elle soit, à peine de résiliation du présent bail, si bon semble au BAILLEUR.

Il ne pourra sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature de l'activité exploitée dans les Locaux Loués sans s'être conformé à la procédure prévue à cet effet par les articles L.145-47 à L.145-55 du Code de commerce.

Le PRENEUR ne pourra exercer dans les Locaux Loués une activité présentant un caractère dangereux ou insalubre, contraire à la morale publique ou aux bonnes mœurs, ou exercée en infraction avec la législation ou la réglementation.

5. LOYER

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

20.889,21 EUROS HC

(vingt mille huit cent quatre-vingt-neuf euros et vingt et un centimes hors charges)

Que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR trimestriellement et d'avance , soit 5.222,30 € HC (cinq mille deux cent vingt-deux euros et trente centimes hors charges).

Le PRENEUR versera au BAILLEUR, dans les mêmes conditions et en sus du loyer, une provision trimestrielle en couverture des charges, calculée sur la base des consommations de l'année précédente. La régularisation sera effectuée annuellement après que le BAILLEUR aura adressé au PRENEUR les comptes annuels de charges. A défaut de ces justificatifs, les charges réglées provisionnellement seront considérées comme indues et restituées au PRENEUR.

6. RÉVISION DU LOYER - INDEXATION CONVENTIONNELLE.

Le loyer sera révisé triennalement-en vertu des dispositions légales, au terme des articles L 145-37 à L 145-39 du Code de Commerce, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE L'indice de référence sera l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE du 2^{ème}-Trimestre 2020 au jour de la prise d'effet du bail soit 115.42

Si l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'un nouvel indice officiel, par un indice équivalent, choisi par accord amiable entre les parties, ou, à défaut par voie d'expertise effectuée par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire, rendue sur requête de la partie la plus diligente. La décision de l'expert sera définitive et sans recours. Les honoraires et frais de l'expert et de sa désignation seront supportés en partie égale par le Bailleur, d'une part, le preneur d'autre part.

7. CHARGES, TAXES ET ACCESSOIRES.

REPARTITION DES IMPOTS, REDEVANCES, TAXES ET CONTRIBUTIONS

a) Impôts, redevances, taxes et contributions dont le redevable légal ou réglementaire est le PRENEUR

Le PRENEUR, indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au BAILLEUR, s'engage à satisfaire à toutes les charges de ville, de police , de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à cet égard, et à acquitter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage et autres, incombant à l'immeuble et la moitié ou tout autre quotité légale de la taxe spéciale prévue au profit du Fonds National d'Amélioration de l'Habitat, toutes nouvelles contributions, taxes, augmentation d'impôt légalement mises à la charge des locataires, lesdites taxes étant calculées au prorata de la surface, soit 584 tantièmes sur 10.000.

b) Impôts, redevances, taxes et contributions dont le redevable légal ou réglementaire est le BAILLEUR

Conformément aux articles L. 145-40-2 et R. 145-35 du Code de commerce, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR :

- La taxe de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères, en ce qui concerne les Locaux Loués.
- La quote-part concernant la taxe de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères, en ce qui concerne l'immeuble dont dépend les Locaux Loués et qui sera répartie en fonction des tantièmes correspondant à la surface exploitée, soit 584 tantièmes sur 10.000
- Les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble
- Les impôts, taxes et redevances liés à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement.

REPARTITION DES CHARGES

Le PRENEUR devra supporter, en sus du loyer, la quote-part des charges, prestations, travaux et réparations de toute nature afférents aux Locaux Loués, dont la liste est annexée au présent contrat.

TRAVAUX REALISES PAR LE BAILLEUR

Il est indiqué qu'il n'a été réalisé par le BAILLEUR aucuns travaux notoires pendant les trois années précédant le bail et qu'il n'est pas prévu de travaux importants pour les trois années à venir.

REGIME DES CHARGES

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR sa quote-part de toutes les charges et prestations de l'immeuble, les charges de l'immeuble, dans la limite de ce qui est indiqué à l'article L-145-40-2 du code de commerce et à l'article R-145-35 du même code.

Les parties conviennent que la répartition des charges s'effectuera conformément à la réglementation en vigueur.

Il est ainsi appliqué une répartition en fonction des surfaces exploitées conformément à la réglementation, étant entendu que les surfaces exploitées correspondent aux surfaces réelles.

Le PRENEUR versera à cet effet, au BAILLEUR, une provision trimestrielle de : **350 € (trois cent cinquante euros)**, soit **1.400 € (mille quatre cents euros)** par an.

Le PRENEUR acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de chauffage, de téléphone, etc. selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts, taxes et redevances lui incombant, sans que le BAILLEUR en soit responsable ou puisse être recherché à ce sujet.

Ces remboursements seront faits au BAILLEUR en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le décompte de régularisation de charges sera adressé au Preneur une fois l'an en fonction du relevé établi par le BAILLEUR.

8. DÉPÔT DE GARANTIE.

A titre de garantie du paiement des loyers, de la bonne et entière exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives, et des sommes dues par le Preneur dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable, le PRENEUR verse au BAILLEUR, à la signature des présentes, une somme correspondant à **trois mois de loyer hors charges**.

Compte tenu du montant du loyer consenti au PRENEUR, le dépôt de garantie correspondant, s'élève à **5.222,30 € (cinq mille deux cent vingt-deux euros et trente centimes)**.

Le Bailleur reconnaît avoir en sa possession la somme de **4.875,18 € (quatre mille huit cent soixante-quinze euros et dix-huit centimes)** au titre du dépôt de garantie pour le bail antérieur, de sorte que le Preneur verse en conséquence ce jour au Bailleur une somme de **347,12 € (trois cent quarante-sept euros et douze centimes)** au titre du complément de dépôt de garantie.

Ce montant, équivalent à trois mois de loyer hors charges, variera dans les mêmes proportions que le loyer principal de manière à être égal en permanence à un terme de loyer hors charges hors taxes.

Au départ du PRENEUR après cessation du bail, le dépôt de garantie lui sera restitué concomitamment à la remise des clefs, un état des lieux étant contradictoirement et préalablement dressé ne révélant pas de remise en état et les justificatifs des acquits de charges et taxes étant également transmis au BAILLEUR.

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

9. CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est conclu aux conditions ci-après énoncées, que le PRENEUR s'oblige à exécuter.

SOUS-LOCATION — DOMICILIATION — LOCATION-GERANCE

Toute sous-location totale ou partielle des Locaux Loués est interdite, sous peine de résiliation.

DROIT DE PREEMPTION DU LOCATAIRE

En cas de vente des locaux, propriété du BAILLEUR, le PRENEUR bénéficiera d'un droit de préemption, en conformité avec les dispositions de l'article L.145-46-1 du code de commerce.

La procédure applicable étant prévue par ledit article.

CESSION DU DROIT AU BAIL ET DU FONDS DE COMMERCE – APPORT EN SOCIETE

9.1.1. Cession du droit au bail et cession de fonds de commerce

La cession isolée du droit au bail, sans le fonds de commerce, est interdite.

Le PRENEUR pourra cependant céder son droit au présent bail à l'acquéreur du fonds de commerce pour exercer l'ensemble des activités visées à la clause de destination, sous réserve de l'accord express et par écrit du BAILLEUR.

En cas de cession du bail à l'acquéreur du fonds ou de l'entreprise, le BAILLEUR disposera préalablement à la réalisation de cette cession, d'un droit de préférence à l'acquisition du fonds, aux mêmes conditions que celles proposées au futur cessionnaire.

Ce droit de préférence s'imposera également au mandataire liquidateur du PRENEUR en situation de liquidation judiciaire, vis-à-vis du BAILLEUR bénéficiaire de ce droit de préférence.

A cette fin, le PRENEUR devra, par lettre recommandée avec avis de réception, faire connaître au BAILLEUR son intention de céder.

Pour permettre l'éventuel exercice au BAILLEUR de son droit de préférence, le PRENEUR transmettra un dossier précisant l'identité du cessionnaire, la nature de l'activité projetée et le projet d'utilisation des locaux ; il transmettra en outre ses trois derniers bilans et leurs annexes, son bilan prévisionnel et la liste des équipements ou aménagements qu'il souhaite implanter ou utiliser dans les locaux loués.

Cette formalité vaudra mise en demeure du BAILLEUR de faire connaître, dans un délai d'un mois à compter de la présentation de la lettre et sous peine de déchéance, s'il accepte la cession et s'il se porte ou non acquéreur du fonds.

A défaut d'avoir fait connaître ses intentions, le BAILLEUR sera réputé avoir renoncé à son droit de préférence et avoir donné son accord sur la cession, le PRENEUR pouvant alors céder son fonds de commerce à l'acquéreur de son choix, à condition que cette cession intervienne aux mêmes conditions que celles notifiées au BAILLEUR.

- La cession pourra être reçue par acte sous seing privé dont un exemplaire devra lui être remis gratuitement dix jours au plus tard avant l'expiration du délai d'opposition.

- Le PRENEUR, devenu cédant, devra s'obliger solidairement avec le cessionnaire au paiement des loyers, charges, taxes ou toutes autres sommes et, d'une manière générale, à l'exécution des conditions du présent Bail postérieurement à la date de cession, le PRENEUR demeurant naturellement tenu de ses actes pour la période antérieure à la cession, étant observé que la solidarité cessera à l'expiration du délai de trois ans à compter de la cession, et ce en application de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce. Par dérogation à l'article L145-16-1, le BAILLEUR informera le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai de 3 mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.
- La présente clause, à peine de nullité de l'acte, devra être reproduite dans l'acte de cession ; les engagements du cédant et du cessionnaire qui en sont la conséquence devront également être repris aux termes de l'acte de cession sous peine de nullité.

9.1.2. Obligations du PRENEUR

OBLIGATIONS D'EXPLOITER ET GARNISSEMENT

Le PRENEUR devra utiliser constamment la totalité des lieux loués conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble et des lois et règlements.

Il devra en outre tenir garni la totalité des locaux loués en permanence de mobilier et de matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire et de l'entière exécution de toutes les clauses et conditions du bail.

Il devra les tenir en état d'exploitation permanente et effective, sauf en période de congés annuels ou à raison de travaux qui seraient effectués dans les lieux loués

Assurance.

Le PRENEUR devra assurer à ses frais et maintenir pendant tout le cours de bail, ses meubles, marchandises, matériels, aménagements et installations contre les risques d'incendie, explosions, bris de glace, foudre, dégâts des eaux.

Corrélativement, le PRENEUR renonce pour lui-même à tout recours contre le BAILLEUR et ses assureurs, et il s'oblige à obtenir de ses assureurs une renonciation identique contre le BAILLEUR et ses assureurs :

- Renoncer à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :
 - a) 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 ;
 - b) En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le PRENEUR au concierge ;

- c) Au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés ;
- d) En cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ou son mandataire ;
- e) En cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause, ainsi que des fuites de canalisations commune masquée par un coffrage établi par le BAILLEUR. Le PRENEUR devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques ;
- f) En cas d'interruption, même prolongée, d'eau, gaz, électricité, chauffage ou ascenseur ;
- g) En cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, s'il en existe, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égouts, le PRENEUR n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

Le PRENEUR devra également, s'assurer à ses frais, en sa qualité de locataire occupant et pour les montants usuels, contre le risque de responsabilité civile pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers et au BAILLEUR, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait ou de l'usage des aménagements et installations, soit du fait des préposés du PRENEUR ou de l'activité exercée.

Le PRENEUR devra, sur simple demande du BAILLEUR, justifier de la réalité de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes. Le PRENEUR devra déclarer au BAILLEUR tout sinistre, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

DESTRUCTIONS TOTALE OU PARTIELLE DES LIEUX.

Si les locaux viennent à être détruits en totalité, ou rendus inutilisables, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, il sera fait application des dispositions l'article 1722 du Code civil.

DELIVRANCE DES LIEUX.

Le PRENEUR déclare avoir reçu préalablement à la conclusion du présent bail toutes informations utiles sur l'état des Locaux et de l'immeuble et accepter de prendre livraison des Locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance en renonçant expressément à demander au Bailleur même au cours du bail, d'y effectuer aucun travaux, aucun aménagement, aucune réparation de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux résultant de l'usure ou de la vétusté, et à l'exception des grosses réparations énumérées limitativement par l'article 606 du Code Civil.

Un état des lieux contradictoire a été dressé entre les parties au moment de la prise d'effet du bail et est annexé au présent bail.

Le PRENEUR reconnaît que les locaux sont aptes en l'état à lui permettre l'exercice de l'activité ci-avant autorisée, ce dernier devant cependant s'adapter à la configuration desdits locaux.

ENTRETIEN DES LIEUX.

Le PRENEUR devra entretenir les lieux loués et en jouir de manière à les rendre en fin de jouissance en bon état de réparations locatives ou autres et d'entretien de toute nature, le BAILLEUR n'étant tenu qu'aux grosses réparations énumérées limitativement par l'Article 606 du Code Civil.

Le PRENEUR devra entretenir conformément aux normes en vigueur et futures, réparer et remplacer au besoin, à l'exception de tout ce qui résulte de la vétusté ou de l'usure, sous son entière responsabilité et à ses frais, toutes les installations à son usage personnel tel que ascenseurs, climatisation, chaufferie, chauffage, chaudière, robinets d'eau, fermetures des fenêtres, portes, volets, stores, glaces, vitres, parquets, revêtements de sol et de murs, y compris les vitrages des verrières qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués, et n'exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour cause d'infiltration provenant desdits vitrages ; cette énumération étant énonciative et nullement limitative. Comme indiqué, le BAILLEUR sera tenu exclusivement des grosses réparations énumérées à l'article 606 du Code civil.

A défaut d'exécution des travaux ci-dessus et de tous travaux qui paraîtraient nécessaires au BAILLEUR, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR, après injonction restée sans effet pendant un délai d'un mois, et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, à condition que l'intervention soit facturée au prix de marché, sans préjudice de tout frais de remise en état consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Il déclare connaître le fonctionnement de tous les services et appareils dépendant des lieux loués et de l'immeuble.

Il s'engage à les entretenir et à les rendre tels, en fin de jouissance.

Le PRENEUR sera également responsable des dégradations dues à un usage anormal ou non conforme à la destination des lieux, ainsi que des pertes survenant dans les lieux loués.

Les appareils de chauffage dépendant des lieux loués, tels que chaudières de chauffage central individuel, chauffe-eau, chauffe-bains, etc. et autres équipements tels que les rideaux électriques devront faire l'objet de contrats d'entretien sans discontinuité.

En cas de déménagement, le ramonage et l'entretien des appareils cités ci-dessus et des conduits de fumée, devront être effectués dans le mois précédant le départ.

Le PRENEUR sera tenu de l'entretien, des réparations, remplacements, mise en conformité, sauf pour vétusté ou force majeure de l'installation de climatisation se trouvant dans les parties privatives et communes, le BAILLEUR conservant par ailleurs à sa charge les grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil. Le PRENEUR devra contracter tout contrat d'entretien nécessaire avec un tiers habilité régulièrement assuré.

A l'exception des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, le PRENEUR devra d'autre part effectuer à ses frais, tous travaux qui pourraient être prescrits par les lois, les règlements ou les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail, aux fins notamment de permettre l'utilisation des Locaux Loués et de l'immeuble, en conformité de la réglementation et législation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, législation du travail, accessibilité, etc...) dès lors qu'elles ont trait à son activité

Le PRENEUR devra aviser dans les meilleurs délais le BAILLEUR, avec confirmation écrite, de toute réparation incombant à ce dernier, sous peine d'être tenu responsable de toutes aggravations ou dommages résultant de son silence ou de son retard.

Le PRENEUR sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du BAILLEUR, mais qui seraient nécessitées, soit par le défaut d'exécution des réparations dont LE PRENEUR à la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le Bailleur édictée dans le paragraphe précédent.

Le PRENEUR souffrira toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, il ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et pour une durée supérieure à 21 jours, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil mais qui devrait être inférieure à 45 jours à peine de voir s'appliquer les dispositions de l'article 1724 du code civil.

Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du PRENEUR, le BAILLEUR s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au PRENEUR.

De même devra-t-il supporter, sans recours contre le BAILLEUR, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, par les voisins ou par des tiers, quelque gêne qui puisse en résulter, sauf recours éventuels contre leurs auteurs.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages, décorations, aménagements et installations existants qu'il aura installés et dont l'enlèvement est nécessaire :

- à l'entretien, la réparation, le remplacement des équipements ou de gros œuvre de l'immeuble;
- à la recherche et à la réparation de tous dommages et sinistres s'étant déclarés dans les lieux loués, dans les autres parties de l'immeuble ou dans un immeuble voisin.

Lors de l'exécution du ravalement, il devra également déposer et reposer à ses frais et sans délai, tous agencements et enseignes qu'il aura installés dont l'enlèvement serait utile pour l'accomplissement des travaux.

TRAVAUX

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement, percement de murs, démolition, sans avoir obtenu préalablement l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR ou de son mandataire.

Tous les travaux autorisés devront être exécutés sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Les autorisations qui seraient données par le bailleur ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison d'accidents qui pourraient survenir pour quelque cause que ce soit. Les travaux devront être conduits dans les règles de l'art par des entreprises qualifiées et sous le contrôle d'un maître d'œuvre diplômé.

Les travaux touchant à la structure des locaux ou à des éléments d'équipement intéressant les parties communes ne pourront être menés que par des entreprises autorisées par le BAILLEUR et/ou le syndic.

Le PRENEUR s'engage, pour tous travaux de transformation ou d'amélioration qu'il entreprendra, à respecter et faire respecter, outre les règles de l'art, toutes normes obligatoires et réglementations en vigueur.

Le PRENEUR s'engage pour tous travaux envisagés qui l'exigent, ou sur demande justifiée du Bailleur à faire son affaire personnelle et prendre à sa charge les frais d'un bureau d'étude et d'un bureau de contrôle.

Préalablement aux travaux, il devra justifier des assurances adéquates.

Les plans des aménagements, installations, améliorations et embellissements projetés par le PRENEUR devront, préalablement à toute exécution, être soumis pour accord au BAILLEUR.

Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute dégradation touchant à la structure des locaux ou aux parties communes.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations dont il est responsable faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou trépidations.

Dans tous les cas, le PRENEUR devra prendre toutes dispositions pour maintenir l'accessibilité aux équipements de l'immeuble afin d'en permettre l'entretien, la réparation, le remplacement, par notamment la présence des siphons, tampons de dégorgement, culottes de raccordement, robinets d'arrêt, boîtiers de dérivation ou de réparation, purgeurs, dispositifs anti-bélier, compteurs, etc.; cette liste n'étant nullement exhaustive.

Tous les travaux, constructions, aménagements, installations, améliorations, adjonctions de cloisons et embellissements effectués par le PRENEUR dans les lieux loués deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du BAILLEUR en fin de jouissance du PRENEUR, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander la remise des lieux loués, en tout ou partie, dans leur état primitif (tel qu'indiqué dans l'état des lieux d'entrée s'il en a été établi un), aux frais du Preneur, même pour des travaux expressément autorisés par le Bailleur

Le BAILLEUR s'engage à changer deux fenêtres vitrées donnant sur la rue, et ce en en supportant la charge.

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

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

Au départ du PRENEUR, à quelque époque et de quelque manière que ce soient, les lignes et autres abonnements et installations demeureront sans frais, ni indemnités de rachat à la disposition du BAILLEUR, si bon lui semble.

10. CONGES - VISITE DES LIEUX.

Le PRENEUR devra laisser aussi souvent qu'il sera nécessaire, l'accès des lieux loués au BAILLEUR, à ses mandataires et à son architecte, pour permettre l'entretien et la surveillance du bâtiment ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires. Le BAILLEUR conviendra d'un horaire de rendez-vous avec le PRENEUR au moins 48 heures en avance, sauf urgence manifeste.

Durant les six mois qui précéderont l'expiration du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés, de neuf heures à midi et de quatorze heures à dix-sept heures, par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR. Il devra de même laisser le BAILLEUR apposer un écriteau indiquant que les locaux sont à louer ou à vendre.

Un état des lieux sera alors dressé contradictoirement par les parties.

11. CLAUSE RESOLUTOIRE.

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement intégral, à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer ou du dépôt de garantie ou d'un complément de dépôt de garantie, ou de toutes sommes quelconques dues en vertu du bail et de ses accessoires (taxes, charges, provisions sur charges, etc.) comme en de non-respect de la clause relative à la destination des locaux loués stipulée à l'article 5 et de la clause relative à la sous-location, cession et exploitation personnelle, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un

mois après commandement de payer ou d'exécuter restés infructueux et sans effet et contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, sauf contestation sérieuse de la part du PRENEUR.

Le jeu de la présente clause résolutoire pourra également être invoqué par le BAILLEUR, pendant la période de maintien dans les lieux prévus par l'Article L.145-28 du Code du Commerce, en cas de violation des conditions prévues au présent bail, comme en cas de non-paiement aux termes ordinaires de l'indemnité d'occupation y compris les charges et les provisions sur charges.

Si le PRENEUR refuse de quitter les lieux immédiatement, il sera expulsé sur simple ordonnance de référé, rendue à titre d'exécution d'acte, le tout nonobstant toutes offres, conciliations ou exécutions ultérieures.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'à son encaissement, nonobstant la remise de la quittance, et la clause résolutoire pourra être acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque serait impayé.

LA PRESENTE CLAUSE CONSTITUE UNE CONDITION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE DU BAIL, SANS LAQUELLE CELUI-CI N'AURAIT PAS ETE CONCLU.

12. DISPOSITIONS DIVERSES.

ÉTAT DES RISQUES NATURELS MINIERS ET TECHNOLOGIQUES — REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement dans son article 1 sont ci-après littéralement rapportées :

I. — Les acquéreurs ou 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, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. — Lorsqu'un immeuble bâti 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 vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou 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 vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. — En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime.

CATASTROPHES NATURELLES

Les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement modifié par la Loi n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 74 sont ci-après littéralement rapportées :

« I.- Les acquéreurs ou 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, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II.- En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III.- Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV.- Lorsqu'un immeuble bâti 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 vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou 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 vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V.- En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Le BAILLEUR déclare que le bien objet du présent bail n'a pas subi de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes.

Le BAILLEUR déclare que depuis qu'il est propriétaire, le bien n'a pas subi de sinistre susceptible d'avoir 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Le BAILLEUR déclare que le Bien est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles.

En conséquence, le BAILLEUR a fait établir ce jour l'état des risques naturels miniers et technologiques prescrit par les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement et l'article R.125-6 du même Code.

En application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, il est annexé au Bail l'état des risques naturels, miniers et technologiques concernant les locaux loués.

Le PRENEUR déclare s'être personnellement informé auprès des services de l'urbanisme de la Ville de Paris des contraintes liées à la localisation du Bien objet du Bail à l'intérieur de ce plan de protection.

Il reconnaît avoir pris connaissance des dispositions de ce plan par la lecture qu'il en a faite lui-même et avoir obtenu des agents de la Ville de Paris les informations nécessaires à la compréhension de ce document.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le PRENEUR est parfaitement informé qu'aux termes de l'article L. 134-3-1 du Code de l'environnement, un diagnostic de performance énergétique doit être annexé à un contrat de bail.

Il est annexé au présent contrat un diagnostic de performance énergétique.

Le PRENEUR renonce en tant que de besoin à tous recours, et notamment à engager la responsabilité du BAILLEUR, à poursuivre la résiliation ou la nullité du présent contrat, à solliciter une diminution du prix, en raison des informations contenues dans le diagnostic performance énergétique ou pour toute cause liée à la performance énergétique des Locaux Loués, étant précisé que le BAILLEUR est expressément exonéré de la garantie des vices cachés concernant spécifiquement la performance énergétique.

AMIANTE

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, les Locaux Loués ou les parties communes de l'immeuble ne contiennent pas d'amiante.

Les Locaux Loués entre dans le champ d'application de la réglementation relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

En cas de travaux autorisés conformément au présent bail, le PRENEUR devra les exécuter, y compris ceux afférents à une éventuelle présence d'amiante ainsi, le cas échéant, qu'à son confinement ou à son retrait, après avoir pris toutes précautions et effectué toutes formalités préalables, sous sa responsabilité.

Il s'engage également avant tout travaux à faire intervenir un diagnostiqueur amiante pour déterminer si lesdits travaux vont toucher à des éléments amiantés, dont il assumera seul le coût sans demande au BAILLEUR.

Le PRENEUR devra veiller scrupuleusement au respect de toutes obligations légales et réglementaires en vigueur applicables à un maître d'ouvrage, de telle sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché.

Dans le cadre des travaux, réparations, entretien et autres dont le PRENEUR à la charge, les travaux de désamiantage nécessaires sont à la charge exclusive du PRENEUR (frais et honoraires).

INDIVISIBILITE - TOLERANCES :

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part d'une partie, relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme génératrices d'un droit quelconque, l'autre partie pouvant toujours y mettre fin.

Quelque tolérance qu'une partie ait implicitement ou explicitement consentie, elle pourra toujours y être mis fin sans délai, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par tout autre moyen d'information, à la convenance de ladite partie, et ce sous la sanction, le cas échéant, s'il plaît à cette partie, de la clause résolutoire stipulée ci-après.

Les Parties conviennent expressément que les Locaux Loués forment un tout indivisible.

FRAIS.

Le PRENEUR prendra en charge le montant des frais et honoraires soit la somme de **1.500 € HT (MILLE CINQ CENTS EUROS HORS TAXES)**.

Le remplacement des deux fenêtres sur rue sont à la charge du BAILLEUR.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ANNEXES.

1. Etat des Risques Naturels Miniers et Technologiques (ERNMT)
Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
Dossier Technique Amiante (DTA)
2. Tableau des charges

Fait à Paris, le
En trois exemplaires originaux

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

