

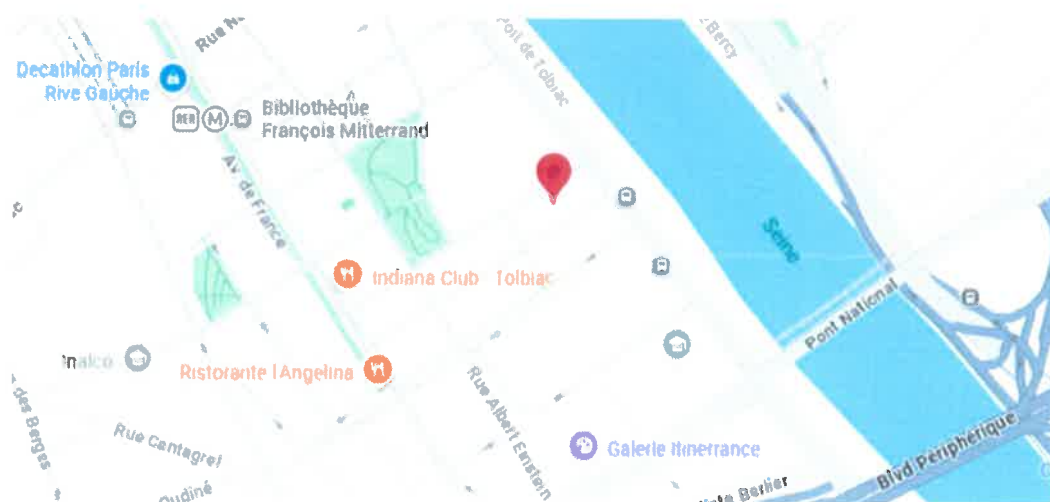
CAHIER DES CHARGES CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 20/02/2026, le Tribunal des Activités Economiques de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la **SASU SECRET GARDEN - 5 rue Françoise Dolto - 75013 PARIS.**

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 SECRET GARDEN
Sis 5 rue Françoise Dolto - 75013 PARIS
Activité exercée : Restauration traditionnelle



LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI AU VU DES ÉLÉMENTS ET INFORMATIONS REÇUS A CE JOUR SANS QUE LE RÉDACTEUR PUISSE EN GARANTIR L'EXHAUSTIVITÉ ET SANS QUE LA RESPONSABILITÉ DU LIQUIDATEUR PUISSE ÊTRE ENGAGÉE POUR TOUTE INEXACTITUDE ET/OU ERREUR CONTENUE DANS LES ÉLÉMENTS QUI LUI ONT ÉTÉ FOURNIS

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 5 rue Françoise Dolto - 75013 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

■ **Description du lieu d'exploitation** : Au rez-de-chaussée un local commercial et un dégagement. En sous-sol, une aire de livraison et un sas avec escalier et liaison mécanique reliant les deux.

■ **Destination exclusive** : Restauration avec cuisson sur place et à emporter.

■ **Durée** : Bail consenti et acceptée pour une durée de 12 années entières et consécutives à compter du 15/07/2022.

■ **Régime fiscal** : Soumis à la T.V.A.

■ **Loyer annuel** : 129 779.16 € HT HC, sous toutes réserves, payable trimestriellement et d'avance le premier jour de chaque trimestre civil.

■ **Révision** : Indexation annuelle en fonction de la variation de l'indice national des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE.

■ **Charges** : Provision annuelle de 3 500 €.

Taxe foncière 2025 : 6 177 € / Taxe ordures ménagères 2025 : 1 886 €

Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 159 234.99 € sous toutes réserves

■ **Dépôt de garantie** : 32 444.79 € représentant 3 mois de loyers HT.

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

■ Clauses particulières :

GARANTIE DE SOLVABILITE : 60 K€ en sus du dépôt de garantie et correspondant à 6 mois de loyers HT HC qui devra être reconstitué par l'acquéreur du fonds de commerce.

GARANTIE BANCAIRE DE SUBSTITUTION : Garantie bancaire de substitution d'un montant égal à une année du dernier loyer payé à remettre au bailleur au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession.

CLAUSE DE SOLIDARITE INVERSEE : En sus du prix de cession, le preneur devra prendre à sa charge les arriérés locatifs antérieurs à l'ouverture de la procédure, à savoir la somme de **48 442.42 €** (montant déclaré par le bailleur après compensation avec la garantie de solvabilité – 60 000 € - et le dépôt de garantie en sa possession – 32 136.75 €).

Droit de préemption du bailleur : 1 mois, étant précisé que le bailleur devra être appelé à l'acte.

Acte de cession par acte authentique ou par acte sous seing privé rédigé par un juriste professionnel.

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, selon inventaire dont copie ci-annexée.

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.

II. Renseignements relatifs au personnel :

L'entreprise employait 7 salariés à la date de la liquidation judiciaire.

La procédure de licenciement pour motif économique a été initiée.

Rappel des dispositions des articles L.1224-1, L.1224-2 et L.1233-45 du Code du Travail, reproduites ci-après :

Article L.1224-1 :

« Lorsque survient une modification dans la situation juridique de l'employeur, notamment par succession, vente, fusion, transformation du fonds, mise en société de l'entreprise, tous les contrats de travail en cours au jour de la modification subsistent entre le nouvel employeur et le personnel de l'entreprise ».

Article L.1224-2 :

« Le nouvel employeur est tenu, à l'égard des salariés dont les contrats de travail subsistent, aux obligations qui incombait à l'ancien employeur à la date de la modification, sauf dans les cas suivants :

1° Procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire ;

2° Substitution d'employeurs intervenue sans qu'il y ait eu de convention entre ceux-ci.

Le premier employeur rembourse les sommes acquittées par le nouvel employeur, dues à la date de la modification, sauf s'il a été tenu compte de la charge résultant de ces obligations dans la convention intervenue entre eux. »

Article L.1233-45 :

« Le salarié licencié pour motif économique bénéficie d'une priorité de réembauche durant un délai d'un an à compter de la date de rupture de son contrat s'il en fait la demande au cours de ce même délai.

Dans ce cas, l'employeur informe le salarié de tout emploi devenu disponible et compatible avec sa qualification. En outre, l'employeur informe les représentants du personnel des postes disponibles.

Le salarié ayant acquis une nouvelle qualification bénéficie également de la priorité de réembauche au titre de celle-ci, s'il en informe l'employeur. »

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 ».

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

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, dès signature de l'ordonnance du juge-commissaire.

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) Délai et remise des offres

Toute proposition d'acquisition devra être, soit :

- déposée sous pli cacheté et porter la mention « *Soumission sous pli cacheté ; liquidation de SASU SECRET GARDEN* ».
- acheminée par voie postale sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure devant être fermée et porter la mention « *Soumission sous pli cacheté ; liquidation SASU SECRET GARDEN* ».

L'offre devra être réceptionnée en l'Etude de Maître Stéphane VAN KEMMEL Huissier de justice sis au Tribunal des Activités Economiques de Paris, 1 Quai de la Corse 75004 Paris, **avant le 15/04/2026 à 12 heures.**

Toute offre déposée ou réceptionnée après ce délai sera irrecevable.

2) Audience d'ouverture des plis cachetés

L'ouverture des plis qui auront été déposés aura lieu le **16/04/2026 à 13 heures 30**, au Tribunal des Activités Economiques de Paris, 1 quai de Corse 75004 PARIS (se renseigner auprès des appariteurs du bureau de la présidence au 1^{er} étage pour connaître la salle de l'audience), en présence du juge-commissaire et de l'huissier désigné qui en dressera un procès-verbal.

Lors de cette audience, le juge-commissaire pourra entendre les candidats acquéreurs dont la présence physique est souhaitée, le dirigeant ainsi que le Bailleur.

L'ordonnance sera ensuite rendue par le juge-commissaire, qui retiendra ou non l'une des offres présentées, dans l'intérêt de la procédure. Des précisions complémentaires pourront être demandées aux candidats en cours d'audience.

Quelque soit la forme et les modalités de l'offre, **aucune rétractation de l'offre ne sera possible après dépôt.** l'offre liant son auteur jusqu'au prononcé de l'ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire.

3) L'entrée en jouissance

L'entrée en jouissance interviendra au jour de la signature de l'ordonnance de M. le Juge-Commissaire autorisant la cession, de telle sorte qu'à compter de cette date, les loyers des locaux ainsi que toutes les charges et assurances et impôts afférents au fonds de commerce seront supportés par le repreneur.

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

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

En cas de recours contre l'ordonnance du juge-commissaire, le cessionnaire aura l'engagement de supporter les loyers dans le cadre de l'exécution provisoire, sauf à ce qu'une décision statue en sens contradictoire.

Cette condition essentielle doit être reconnue comme expressément acceptée dans l'offre de reprise.

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.

Pour mémoire, les frais de rédaction de l'acte sont à la charge de l'acquéreur.

Fait à Paris le 11/03/2026

Xavier BROUARD



Annexes :

- (1) Bail commercial
- (2) Inventaire

DÉCLARATION D'INDÉPENDANCE ET DE SINCÉRITÉ DU PRIX

Je soussigné

Agissant en qualité de

Déclare que le prix de cession figurant dans l'offre déposée sous ma responsabilité est sincère et véritable, qu'aucune somme complémentaire n'a été ou ne sera versée à quiconque, à l'insu du Tribunal et du juge-commissaire de la procédure, sous quelque forme que ce soit, pour quelque motif que ce soit et avoir pris connaissance des dispositions de l'article 1837 du Code Général des Impôts.

Précise que cette déclaration ne vise pas les éventuelles commissions d'agence immobilière, pas plus que les remboursements des dépôts de garantie, ou les frais, droits et honoraires d'acte liés aux opérations de cession, le prix offert étant stipulé net vendeur.

Déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des clauses et conditions du cahier des charges communiqué par le liquidateur judiciaire, et les accepte sans réserve.

Déclare avoir connaissance tant de l'état des actifs et des locaux au regard de la réglementation applicable en cours que de la situation locative et m'engage expressément à en faire mon affaire personnelle, notamment à quant à un éventuel renouvellement du contrat de bail.

Déclare que le montant des honoraires de toute nature relatifs à cette offre d'acquisition des actifs de SASU SECRET GARDEN, des commissions d'agence et/ou d'apporteurs d'affaires s'élève à la somme de

 €uros et que leurs bénéficiaires sont :

«

Je déclare en outre avoir pris connaissance de **l'article L.642-3 du Code de commerce** (applicable aux cessions isolées d'actifs par renvoi de l'article L.642-20 du même code), lequel dispose :

« 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. (...)

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

Et formuler mon offre en conformité avec ses dispositions.

J'atteste sur l'honneur ne pas faire l'objet d'une interdiction de gérer ni d'une faillite personnelle.

Fait à
Le
Signature

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 statutoire :

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

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'OPÉRATION (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 État 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'OPÉRATION

9 – Nature de l'opération :

10 – Objet de l'opération :

11 – Dans quel but faites-vous cette opération ?

ORIGINE DES FONDS POUR L'OPÉRATION (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 SOUSSIGNEES :

La Société dénommée _____, Société Civile Immobilière au capital de _____, dont le siège est à PARIS (75008), _____, PARIS, identifiée au SIREN sous le numéro _____, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS,

Laquelle est représentée aux présentes par son gérant, la société dénommée _____, Société par actions simplifiée au capital de _____, dont le siège social est à PARIS _____, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS (**Annexe 1**),

Laquelle est elle-même représentée par Monsieur _____, en sa qualité de Président de la société, lui-même représenté par _____ domicilié professionnellement à Paris _____, l'une délégation de pouvoirs qui lui a été consentie.

Ci-après dénommée le « Bailleur »,

D'UNE PART,

ET :

La Société dénommée **SECRET GARDEN**, Société par actions simplifiée en cours de constitution, dont le siège sera situé à PARIS (75013), 5 Rue Françoise Dolto, et qui sera identifiée au SIREN et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS.

Laquelle est représentée aux présentes par **Monsieur** _____, né le 30 avril 1995 à Mostaganem (ALGERIE), de nationalité française, demeurant au 9 rue Françoise DOLTO à Paris (75013).

L'immatriculation de la société emportera de plein droit reprise des engagements souscrits par **Monsieur** _____ (en qualité de président de la société en cours de constitution). Dans l'hypothèse où la société ne serait pas immatriculée dans un délai de deux mois à compter des présentes, le Bail sera réputé avoir été souscrit par **Monsieur** _____ en son nom propre. Il sera personnellement débiteur de l'ensemble des clauses, charges et conditions des présentes.

Dans l'hypothèse où les statuts ne seraient pas encore enregistrés, la reprise des engagements au nom de la société ne pourra se faire qu'à la condition que l'objet social et les associés soient dans les statuts définitivement enregistrés les mêmes que ceux dont le projet a été transmis au Bailleur, (**Annexe 2**).

Ci-après dénommée le « Preneur »,

D'AUTRE PART.

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après dénommés collectivement les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIIT :

La société _____ est propriétaire de locaux commerciaux dépendant d'un immeuble sis 5-7 rue Françoise Dolto (75013) pour les avoir acquis par acte de Maître _____ notaire, en date du 4 avril 2019.

La société **SECRET GARDEN** s'est déclarée intéressée par la prise à bail de ces locaux.

C'est ainsi que le Preneur a pu visiter les locaux en présence d'un architecte et d'artisans et a pu constater à cette occasion, que les locaux étaient conformes à l'activité qu'il entendait exercer dans les locaux.

A l'issue de pourparlers, qu'elles ont menés [et après avoir été parfaitement éclairées par leurs conseils respectifs sur la portée de leurs engagements réciproques], les Parties sont convenues de la signature du présent Bail dont chacune des conditions a été préalablement discutée et débattue.

A cet égard, les Parties déclarent expressément que chaque clause du présent bail a été librement négociée de gré-à-gré, de manière équilibrée, en prenant en considération les intérêts de l'une et de l'autre Partie et qu'en conséquence le présent contrat ne constitue pas un contrat d'adhésion au sens de l'article 1110 du Code civil.

SUR QUOI, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

La Société _____ donne à bail, à la Société **SECRET GARDEN** conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, D. 145-12 à D. 145-19 et R. 145-1 à R. 145-37 du Code de commerce, ainsi que sous les charges et conditions ordinaires de droit et sous celles qui suivent, que le Preneur s'engage à observer, les locaux dont la désignation suit

Article 1 DESIGNATION

A- Dans un Ensemble Immobilier situé à PARIS 13^{ème} Arrondissement, 5 et 7 rue Françoise Dolto, 8 et 10 rue Hélène Brion,

Conformément à l'acte authentique de vente en date du 4 Avril 2019, la description de l'ensemble immobilier ci-après :

Un ensemble immobilier situé sur la commune de PARIS (13^{ème} arrondissement) aux N°5 et 7, rue Françoise Dolto et 8 et 10, rue Hélène Brion. Contenant :

- *Au nord-ouest : à la rue Françoise Dolto où il porte les N°5 et 7*
- *Au nord est : à l'immeuble sis aux N°1 et 3, rue Françoise Dolto, aux n°41 à 45, quai Panhard et Levassor, aux N°2 à 6, rue Hélène Brion, cadastré section BW n°43*
- *Au sud est : à la rue Hélène Brion où il porte les n°8 et 10*
- *Au sud-ouest : à l'immeuble sis aux n°12 et 14 rue Hélène Brion, aux n° 8 à 12 rue Elsa Morante, aux n°9 et 11 rue Françoise Dolto cadastré section BW n°45*

B- Cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BW	44	5 rue Françoise Dolto	00 ha 13 a 32 ca

C- Désignation des lots :

Lot numéro CENT SOIXANTE (160) :

Au rez-de-chaussée, un local commercial et un dégagement.

En sous-sol une aire de livraison et un sas avec escalier et liaison mécanique reliant les deux.

Et les cinq mille cent soixante-six / cent millièmes (5 166/ 100 000èmes) des parties communes générales.

Ci-après désignés les « Locaux Loués »

L'ensemble immobilier a une surface d'environ 235 m²

Ainsi que lesdits locaux existent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes et déclarant en outre les trouver conformes à l'exercice de son activité telle que prévue à l'article 4 ci-après, et tels qu'ils résultent enfin des plans ci-après annexés. **(Annexe 3).**

Il est précisé que toute différence entre les cotes et les surfaces mentionnées aux présentes ou résultant des plans annexés et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou une augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Article 2 DUREE

2.1. Le bail est consenti et accepté pour une durée de douze années entières et consécutives, à compter du **15 juillet 2022**.

Le bail cessera dans les conditions fixées par l'article L.145-9 du Code de commerce par la délivrance d'un congé notifié par acte extrajudiciaire avec un préavis de six mois.

2.2. Il est expressément convenu qu'à l'expiration du présent bail et en cas de renouvellement dont, par hypothèse, les conditions statutaires seraient remplies par le Preneur, celui-ci interviendra pour une durée de douze années.

Il en sera de même pour les renouvellements successifs, lors de la fin du bail (soit la première fois après 12 ans) lesquels ne pourront intervenir que sous l'intégralité des clauses, charges et conditions du présent bail, à l'exception toutefois des charges et conditions financières.

Article 3 ENTREE EN JOUISSANCE ET ETAT DES LIEUX

3.1. Les locaux seront pris dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans que le Preneur puisse exiger de réparations, ni de travaux, de quelque nature que ce soit de la part du Bailleur.

Conformément à l'article L.145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux contradictoire

sera établi lors de la prise d'effet du présent bail, le défaut d'établissement ou de signature de cet état des lieux par le Preneur ou par le Bailleur ne diffèrera pas la prise d'effet du présent bail.

Cet état des lieux sera effectué par huissier, les frais en seront partagés par moitié entre les parties.

3.2. Le Preneur s'engage à effectuer tous travaux d'aménagement et autres nécessaires, devant lui permettre d'utiliser les lieux loués conformément à leur destination, quand bien même il s'agirait de travaux de conformité avec la réglementation sur l'hygiène, la sécurité, l'accessibilité handicapé, ou la réglementation du travail, ou encore de travaux de mises aux normes.

Ces travaux devront être réalisés par le Preneur à ses frais, dans un délai n'excédant pas 6 mois à compter de la date de prise d'effet du présent bail.

L'obligation de délivrance du Bailleur est, de convention expresse entre les parties, limitées à la remise des locaux en leur état actuel, ce qui est accepté par le Preneur.

Préalablement à l'ouverture au public de son exploitation le Preneur devra justifier au Bailleur de l'obtention de tout document obligatoire selon la loi française (par exemple l'avis favorable de la Commission de Sécurité ainsi que du rapport d'un Bureau de Contrôle notoirement connu si la loi les rendaient obligatoire) ou de tout autre document attestant que les travaux réalisés sont conformes aux plans préalablement soumis au Bailleur et ont été réalisés selon les règles de l'art, et en conformité avec les textes, autorisations administratives et la réglementation en vigueur.

En cas de non-conformité, le Preneur devra y remédier immédiatement en réalisant les travaux complémentaires ou rectificatifs et, à défaut d'exécution par ce dernier, trente jours après une mise en demeure restée sans effet, le Bailleur pourra les réaliser ou les faire réaliser aux frais exclusifs du Preneur.

Article 4 DESTINATION DES LIEUX-ENSEIGNE - AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES - UTILISATION DES LIEUX

4.1. Le Preneur devra utiliser les locaux loués à usage exclusif de **restauration avec cuisson sur place et à emporter**.

La destination ci-dessus visée s'interprète strictement.

Le Preneur devra exercer dans les lieux loués de manière permanente la totalité des activités prévues ci-dessus, celles-ci constituant un tout indivisible dans la commune intention des parties.

4.2. Pour la parfaite information, il est ici précisé que les locaux dans lesquels prendront effet le bail sont équipés d'une gaine à usage de gaine de ventilation du commerce, de nature à permettre l'extraction des fumées.

Le Bailleur ne garantit en aucun cas la conformité des équipements et installations en place mais garantit au Preneur l'autorisation par la copropriété de l'existence et du possible usage

des gaines d'extraction. Le Bailleur garantit également au Preneur l'autorisation par la copropriété d'ajouter de la décoration sur la façade.

Le Preneur, professionnel averti déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et déclare en faire son affaire personnelle, à ses risques et frais, sans recours contre le Bailleur.

Aussi, dans le cas où le conduit d'extraction ne serait pas aux normes, le Preneur, professionnel averti, s'engage à réaliser avant toute exploitation des Locaux Loués, l'ensemble des travaux nécessaires à la mise aux normes du conduit pour une activité de restaurant, à ses frais exclusifs, sans pouvoir à aucun moment se retourner contre le Bailleur pour obtenir sa participation au coût d'installation de ce système.

Le Preneur s'engage à obtenir préalablement à la réalisation de ces travaux toutes les autorisations nécessaires pour pouvoir les réaliser.

Le refus de la demande du Preneur ne sera pas un motif de résiliation du bail et le Preneur ne pourra prétendre à une indemnité quelconque.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

4.3. Le Preneur devra se conformer scrupuleusement pendant la durée du bail à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations applicables aux Locaux Loués en particulier et sans que cette liste soit limitative en ce qui concerne la voirie, la sécurité, la police, l'hygiène, l'accessibilité handicapé, l'environnement, la réglementation du travail, les Etablissements Recevant du Public (ERP), les règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Incendie (APSAI), les prescriptions du permis de construire et les prescriptions des pompiers de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché pour le non-respect par le Preneur des dispositions qui précèdent.

En conséquence, le Preneur devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations actuelles et futures, prescrites par l'Administration (hygiène, environnement, sécurité, l'accessibilité handicapé, législation du travail, etc.) en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner desdites autorités administratives.

Le Preneur reconnaît par ailleurs avoir connaissance des textes légaux et réglementaires relatifs à l'utilisation de tous matériaux dont la réglementation proscrit l'usage dont l'amiante, et des frais de contrôle et de travaux pouvant en découler qui resteront dans tous les cas à sa charge. L'autorisation donnée au Preneur d'exercer certaines activités n'implique de la part du Bailleur aucune garantie relative aux autorisations administratives qui pourraient lui être par ailleurs nécessaires à quelque titre que ce soit, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations ; il en sera de même en cours de bail.

En cas de refus ou de retrait desdites autorisations, pour quelque cause que ce soit, le Preneur ne pourra se dispenser du paiement du loyer et des charges du présent bail.

De même, si le Preneur envisageait d'effectuer dans les locaux Loués des travaux qui nécessiteraient l'autorisation de la copropriété, le Preneur en ferait son affaire personnelle,

celui-ci n'ayant aucun recours contre le Bailleur à ce sujet.

En particulier, le Bailleur ne pourra encourir aucune responsabilité dans l'hypothèse où la copropriété refuserait d'autoriser le projet de travaux du Preneur.

4.4. Le Preneur s'engage à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale sauf interruption due à une obligation légale.

Le Preneur s'engage à exploiter commercialement la totalité des Locaux Loués de manière continue et sans interruption.

Toutefois le Preneur pourra ne pas exploiter les locaux le temps des travaux qui pourront être réalisés dès l'entrée en jouissance du Preneur, et pendant les congés estivaux.

Le Bailleur se réserve pour sa part expressément le droit de louer à son gré les autres locaux de l'immeuble dont il serait propriétaire à qui bon lui semblera, sauf pour les locaux situés dans le même immeuble pour lesquels il ne sera pas possible au Bailleur de louer à un Preneur ayant un concept de restaurant immersif.

Article 5 **CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est fait, aux charges et conditions ordinaires et de droit et en outre, sous les charges et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir exactement, à peine de tous dommages et intérêt, et même de résiliation, si bon semble au Bailleur :

5.1. Le Preneur devra garnir et tenir garnis les lieux loués de matériel, marchandises, meubles et objets mobiliers, en qualité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

5.2. Il devra jouir des Locaux Loués de manière raisonnable.

Il ne pourra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux Loués. Il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété ou de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les Locaux Loués et dont il aurait pu avoir connaissance.

5.3. Le Preneur souscrira tout abonnement auprès des services concessionnaires et acquittera directement toutes ses consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de climatisation ou rafraîchissement, de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés.

En l'absence de compteurs divisionnaires permettant cette prise en charge directe, le Preneur remboursera au Bailleur la quote-part des consommations correspondant aux Locaux selon les modalités ci-après définies pour le remboursement des charges de l'Immeuble.

En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, relatives aux Locaux Loués, liées à l'usage des Locaux Loués, ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement sont les suivantes :

- Nettoyage intérieur
- Elimination des déchets
- Fonctionnement et entretien
- Liaisons mécaniques

- Espaces verts
- Sécurité incendie
- Surveillance
- Chaud / Froid
- Assurances
- Charges externes non récurrentes
- Travaux
- Environnement
- Honoraires de gestion administrative et techniques afférents aux lieux loués d'un montant forfaitaire égal à 2.4 % HT du loyer annuel HT et HC

Les catégories et sous-catégories visées ci-dessous sont limitatives. En revanche le descriptif de ces catégories et sous-catégories est énonciatif mais non limitatif. Ainsi, les catégories de charges qui sont imputables au Preneur, dans la limite de ce qui est stipulé ci-dessous et des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce sont celles qui figurent dans le tableau ci-dessous. Elles se traduisent, le plus souvent, par une obligation de réaliser les travaux et prestations et/ou d'en supporter la charge.

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF
NETTOYAGE DES LOCAUX LOUES	Nettoyage Intérieur	Nettoyage
	Nettoyage vitrerie	Nettoyage des portes et vitrines et verrières
ELIMINATION DES DECHETS DES LOCAUX LOUES	Elimination des déchets (secs et humides) privatifs du Preneur	
FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN DES LOCAUX LOUES	Accès	Réparation/réfection/entretien/remplacement/maintenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, rideaux, grilles
	Hygiène et environnement	Audits annuels des bureaux de contrôle et analyses ponctuelles liées à la réglementation relative à l'hygiène et à l'environnement (air, eau, légionnelle, plomb, divers ayant un impact sur la santé)
	Dératisation désinsectisation	Prestations de dératisation, désinsectisation, dénidification, désinfection, dépigeonnage
	Eclairage extérieur	Réparation/réfection/entretien/remplacement/maintenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des moyens d'éclairage extérieurs des Locaux Loués (notamment enseignes lumineuses)
	Eclairage intérieur	Réparation/réfection/entretien/remplacement/maintenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des moyens d'éclairage intérieurs des Locaux Loués, y compris éclairage de sécurité
	Electricité	Contrat de fourniture d'électricité de secours

	de secours	Réparation/réfection/entretien/remplacement/maintenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des équipements de production d'électricité (groupes électrogènes, le cas échéant), maintenance des réseaux, consommations d'énergies
	Consommations	Consommations personnelles d'électricité, de gaz, d'eau etc...
	Gestion Technique Centralisée	Réparation/réfection/entretien/remplacement/maintenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, de l'ensemble des automates, poste de supervision, réseaux de la GTC (le cas échéant)
	Plomberie	Réparation/réfection/entretien/remplacement/maintenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des réseaux de distribution d'eau potable (parties privatives)
	Réseaux Electriques	Réparation/réfection/entretien/remplacement/maintenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des équipements (parties privatives)
	Second Œuvre	Réparation/réfection/entretien/remplacement/maintenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des portes (serrures), revêtements de sol, muraux et plafonds, (parties privatives) y inclus les parkings privatifs le cas échéant
LIAISONS MECANQUES DANS LES LOCAUX LOUES	Ascenseurs	Réparation/réfection/entretien/remplacement/maintenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des ascenseurs (machinerie et équipements) le cas échéant
	Monte-Charges	Réparation/réfection/entretien/remplacement/maintenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des monte-charges (machinerie et équipements) le cas échéant
	Espaces verts extérieurs	Entretien des espaces verts extérieurs, (parties privatives) le cas échéant
SECURITE INCENDIE DES LOCAUX LOUES	Autres équipements	Réparation/réfection/entretien/remplacement/maintenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des équipements dédiés à la sécurité
	Détection	Réparation/réfection/entretien/remplacement/maintenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des systèmes de sécurité incendie (SSI): têtes de détection et centrale de mise en sécurité incendie s'il en existe dans les Locaux Loués.
	Prévention	Contrat de personnel de sécurité, abonnements spécifiques (redevances fréquences radio, abonnement et consommation de la ligne directe pompier TASAL)
	Portes Coupe-feu	Réparation/réfection/entretien/remplacement/maintenance, fonctionnement, et vérifications

		réglementaires, des portes coupe-feu
SURVEILLANCE DES LOCAUX LOUES	Vidéo surveillance	Réparation/réfection/entretien/remplacement/maintenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, de l'équipement de vidéosurveillance (le cas échéant) /service de gardiennage
CHAUD FROID A L'INTERIEUR DES LOCAUX LOUES	Chaud	Réparation/réfection/entretien/remplacement/maintenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des appareils de production et distribution de chaleur incluant les vérifications périodiques des installations (chaudières privatives le cas échéant ...), les consommations de gaz ou de fuel (chaudières), toutes les consommations électriques, eau chaude et/ou les charges et abonnements liées à un contrat de spécifique avec concessionnaire
	Froid	Réparation/réfection/entretien/remplacement/maintenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des appareils liés à la distribution et production de froid (Eau glacée pour climatisation) : groupes froids, tours aéroréfrigérantes, dry-coolers, distribution d'eau du génie climatique, installations de traitement d'air (éjecto-convecteurs, ventilo-convecteur, poutres froides, batterie terminale ...) incluant vérifications réglementaires et toutes les consommations électriques, eau glacée et/ou charges et abonnements liées à un contrat spécifique avec un concessionnaire
	Ventilation	Réparation/réfection/entretien/remplacement/maintenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des équipements de ventilation et vérifications réglementaires
ASSURANCES DES LOCAUX LOUES		Primes d'assurances des Locaux Loués, primes d'assurances souscrites par le Bailleur en sa qualité de propriétaire non occupant et surprimes le cas échéant, honoraires de courtage d'assurance dans les termes ci-après du Présent Bail
CHARGES EXTERNES NON RECURRENTES RELATIVES AUX LOCAUX LOUES	Procédure expertise	Frais de procédure et d'expertises, de recouvrement, honoraires (huissier, avocat, expert) dans le cadre d'un référé ou d'une procédure judiciaire
TRAVAUX DANS LES LOCAUX LOUES		1 / Tous travaux concernant les Locaux Loués et tous frais d'études, de contrôle, de vérification réglementaire, d'entretien, de maintenance, de réparation, de rénovation, de réfection ou de remplacement portant sur les équipements et installations des Locaux Loués tels que les appareils de levage, les installations de chauffage et de climatisation, les équipements de ventilation et de

		désenfumage, les installations électriques courant fort et courant faible, câblages, les groupes électrogènes, les pompes de relevage des eaux, des réseaux d'évacuation de toutes natures, y compris ceux résultant de la vétusté par dérogation à l'article 1755 du code civil, ou de la force majeure, le tout même s'il s'agit de travaux imposés par l'Administration, et/ou résultant d'une nouvelle réglementation y compris relative à l'environnement actuelle ou adoptée en cours de bail 2°/ Tous contrat de maintenance et abonnement prescrits par la réglementation pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle, l'entretien des installations de sécurité et de prévention, de telle manière que le Bailleur ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet, à charge par lui de justifier au Bailleur de ces contrats à première demande de celui-ci.
ENVIRON- -NEMENT		Les frais et charges occasionnés par les travaux ou installations liés à la performance énergétique et environnementale des Locaux Loués.
HONORAIRES DE GESTION ADMINISTRATIVE ET TECHNIQUE		L'ensemble des honoraires de gestion administrative et techniques afférents aux lieux loués d'un montant forfaitaire égal à 2.4 % HT du loyer annuel HT et HC

Les catégories de charges relatives aux locaux loués imputables au Bailleur au titre des Locaux Loués sont les suivantes :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, ainsi que le cas échéant les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux Loués dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ;
- Les honoraires de gestion des loyers.

5.4. Le Preneur devra, en fin de bail, remettre les lieux loués et les équipements qui s'y trouvent, aux normes et en bon état de réparations, d'entretien et de remplacement.

5.5. Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer par dérogation à l'article 1724 du Code civil, tous travaux de réparations, ravalement, réfection, remplacement, rénovation, modification, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres que le Bailleur et/ou la copropriété jugerait (aient) nécessaires en cours de bail dans l'immeuble, pour une durée maximum de trente jours par an.

5.6. 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 Loués et quand bien même la durée de ces travaux excéderait vingt et un jours, sauf à exercer personnellement un recours contre l'Administration,

l'entrepreneur de travaux ou les propriétaires voisins, sans que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

5.7. Le Bailleur et/ou le syndicat des copropriétaires 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'immeuble et qui traversent les lieux loués.

Le Preneur devra laisser traverser ses Locaux Loués par toutes canalisations existantes ou futures, nécessaires à la desserte de ses locaux, d'autres locaux de l'immeuble ou des parties ou éléments d'équipements collectifs ou communs de l'immeuble.

Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour que les travaux prévus aux deux alinéas ci-dessus soient réalisés de façon à gêner le moins possible l'exploitation du Preneur.

5.8. Le Preneur déplacera à ses frais sans délai son mobilier, déposera et reposera tous coffrages et décorations ainsi que les installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures, et en général pour l'exécution de tous travaux décidés par la copropriété de l'immeuble.

5.9. Le Preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués aucun changement de distribution (c'est-à-dire aucun découloisonnement du local), aucune démolition, aucune construction, aucune création ou suppression de surfaces, et plus généralement aucune modification des installations d'origine de même qu'aucune intervention en façade des lieux loués, sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur à qui les descriptifs et les plans devront être préalablement soumis.

Toutefois le Preneur aura la possibilité de percer des murs et d'ajouter de la décoration à la façade sans autorisation préalable.

Des travaux (à l'exclusion du cloisonnement des murs, du réaménagement mobilier intérieur, de la décoration sur la façade) ne pourront être exécutés dans les Locaux Loués, que sous les conditions cumulatives suivantes :

- Agrément préalable par le Bailleur ou son mandataire des plans et du descriptif des travaux remis par le Preneur,
- Obtention préalable et définitive des autorisations administratives requises, le cas échéant, selon la nature des travaux envisagés,
- Souscription par le Preneur des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier, de même - selon la nature des travaux exécutés - qu'au titre des garanties biennales et décennales et ce conformément à la législation en vigueur,
- Information de l'architecte ou des services techniques du Bailleur par le Preneur ou son maître d'œuvre de l'évolution du chantier avec envoi de tous plans d'exécution et comptes-rendus de chantier permettant de s'assurer de la conformité des travaux exécutés avec ceux qui ont été préalablement autorisés.

L'autorisation du Bailleur ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du Preneur tant entre les parties qu'à l'égard des tiers.

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 de tous dommages de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord du Bailleur, celui-ci pourra exiger que les lieux loués soient remis, aux frais du Preneur, dans leur état primitif, sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes du présent bail.

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

Tous les travaux, embellissements, améliorations et installations et constructions quelconques, y compris le cas échéant ceux qui pourront être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires faits par le Preneur en cours de bail, deviendront, à l'expiration de la durée du présent bail ou lors du départ du Preneur en cas de résiliation anticipée du bail, la propriété du Bailleur, sans indemnité. Toutefois, la décoration de la façade, la décoration murale et les biens installés dans la cuisine par le Preneur resteront sa propriété.

Par ailleurs, le Bailleur se réserve de manière distincte, le droit en fin de jouissance la remise des lieux, en tout ou partie, aux frais du Preneur, dans l'état primitif, hormis pour les travaux qu'il aurait expressément autorisés.

Les équipements, matériels et installations non fixées à demeure et qui de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeuble par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en parfait état après cet enlèvement.

5.10. Pendant la durée du bail, le Preneur devra laisser le Bailleur ou ses représentants visiter les lieux loués à tout moment pour s'assurer de leur état. Le Bailleur doit prévenir à chaque fois 48h en amont de ses visites et dans la limite d'une visite par mois. Il fournira à première demande du Bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou ses représentants pendant une période de six mois précédant la date effective du départ du locataire. Le bailleur doit prévenir à chaque fois 48h en amont de ses visites et dans la limite de trois visites par semaine. Le Preneur devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches dans une limite de deux affiches ne devant pas être trop grandes et ne causant pas de préjudice anormal au Preneur.

Le Preneur est responsable pleinement de l'introduction dans les Locaux Loués de matières dangereuses, (produit explosif, produit inflammable...)

Le Preneur ne pourra faire aucune vente publique aux enchères, sauf sur décision de justice, pour quelque motif que ce soit, de meubles, matériels, marchandises ou autres objets, dans les lieux loués ou dans les parties communes de l'immeuble.

Le Preneur déposera les ordures à l'endroit et aux heures indiqués à cet effet. Il devra en outre faire son affaire personnelle de l'enlèvement des déchets et des emballages. L'évacuation des ordures, déchets et emballages ne pourra jamais se faire par les couloirs ou parties communes de l'immeuble, de même que les livraisons, ces opérations devant se faire par l'accès des lieux loués sur la rue.

Le Preneur veillera à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soient troublées en aucune manière de son fait ou de celui de son personnel ou de ses clients ou visiteurs dans la limite des inconvénients normaux pour le voisinage de l'existence d'un restaurant.

5.11. Le Preneur ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Le Preneur est seul responsable de toute installation de machinerie qu'il estime nécessaire à son activité.

Le Preneur, en cas d'autorisation, fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations.

5.12. Le Preneur devra assurer l'entretien et le remplacement des rideaux des fermetures et des volets de toute natures déjà existants ou qu'il installerait.

Il devra entretenir les revêtements de sols et muraux en bon état et notamment remédier à l'apparition de taches brûlures, déchirures, trous ou décollements.

5.13. Le Preneur devra laisser le Bailleur faire tous travaux nécessaires à la solidité et à la sécurité de l'Immeuble et laisser à cet effet pénétrer dans les lieux les entreprises du Bailleur chargées d'effectuer les travaux qui s'avèreraient nécessaires. Le Bailleur s'oblige à limiter au maximum le préjudice causé au Preneur.

5.14. Le Preneur ne pourra installer ni plaques, ni enseignes, ni stores, ni installations quelconques intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur, et en tant que de besoin de la copropriété, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires et du règlement des taxes qui pourraient être exigées de ce fait, de manière que le Bailleur ne soit jamais ni inquiété ni recherché à ce sujet.

5.15. Le Bailleur autorise le Preneur à ajouter de la décoration sur la façade, et s'engage à voter pour autoriser les travaux le cas échéant en AG.

Article 6 CONTRIBUTIONS – OBLIGATIONS DE VILLE, DE POLICE ET DE VOIRIE - REGLEMENT DE COPROPRIETE

6.1. Le Preneur devra payer les contributions personnelles, mobilières, les taxes locatives et autres, de toute nature, relatives aux Locaux Loués et à son commerce et auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

6.2. Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

6.3. Le Preneur devra veiller à ne faire occuper les Locaux Loués que par le nombre de salariés ou préposés autorisé par la configuration existante des locaux à la date de prise d'effet du bail conformément à la réglementation relative aux Etablissements Recevant du Public, au Code du travail et aux règles en vigueur d'hygiène et de sécurité.

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

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

Article 7 LOYER – INDEXATION – MODALITES DE PAIEMENT-DISPOSITIONS PARTICULIERES

7.1. Montant du loyer

Le loyer annuel est fixé en principal, à compter de la prise d'effet du bail à la somme de **CENT VINGT MILLE Euros (120.000 €)**, hors taxes et hors charges.

A titre exceptionnel, personnel et non cessible, le Bailleur consent au Preneur les allègements de loyers suivants :

Années	Loyer annuel de base	Allègement de loyer HT HC	Loyer HT HC après Allègement de loyer
Du 15/07/2022 au 14/07/2023	120.000 € HT/HC	20.000 €	100.000€ HT/HC + indexation
Du 15/07/2023 au 14/06/2024	120.000€ HT/HC + indexation	10.000 €	110.000€ HT/HC + indexation
A compter du 15/07/2024	120.000€ HT/HC + indexation	0 €	120.000€ HT/HC + indexation

En outre, à titre exceptionnel, personnel et non cessible, le Bailleur consent au Preneur une franchise de loyer de **CINQ MOIS (5)**, qui commencera à courir au jour de la prise d'effet du Bail pour se terminer 5 mois plus tard.

Cette franchise portera exclusivement sur le loyer, à l'exclusion notamment des charges, impôts, taxes, honoraires de gestion administrative et techniques qui resteront à la charge du Preneur à compter de la date de prise d'effet du présent Bail.

7.2. Indexation du loyer

Le loyer sera indexé annuellement en fonction de la variation de l'indice national des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE au Journal Officiel. Le loyer pourra de ce fait être augmenté ou diminué en fonction de l'indice.

Cette indexation interviendra pour la première fois à la date anniversaire de prise d'effet du bail et les années suivantes à la même date anniversaire de prise d'effet du bail.

La première indexation se fera en prenant :

- pour base le loyer contractuel, soit la somme de 120.000 €
- pour indice de référence, le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail,
- pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Les indexations suivantes se feront en prenant :

- pour indice de référence l'indice de comparaison de la précédente indexation,
- et pour indice de comparaison l'indice du même trimestre de l'année suivante.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien ou nouvel s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles.

A défaut d'accord entre les parties l'indice de remplacement sera déterminé par un expert choisi par les parties.

A défaut d'accord des parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble à la requête de la partie la plus diligente.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs d'amiable compositeur et sa décision sera définitive et sans recours.

7.3. Modalités de paiement des loyers

7.3.1. Dispositions générales

Les loyers seront payables trimestriellement et d'avance, le premier jour de chaque trimestre civil, et sont stipulés portables au domicile du Bailleur.

7.3.2. Virement bancaire

Le paiement du loyer s'effectuera par paiement bancaire. Le virement s'effectuera sur le compte du Bailleur dont le RIB est joint en annexe (**Annexe 11**).

Le RIB du Preneur est annexé au Présent Bail (**Annexe 12**).

7.3.3. Dispositions particulières

L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant, ce qui est contractuellement accepté par le Preneur :

- a) frais de recouvrement et de procédure
- b) montant de la clause pénale mentionnée ci-après
- c) dommages et intérêts
- d) intérêts de retard
- e) provision pour charges et solde de charges
- f) dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie
- g) créance de loyer ou indemnité d'occupation

Concernant ces postes, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux

7.4. Taxe sur la valeur ajoutée

Le loyer et toutes les charges et accessoires du présent bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée.

Le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le Bailleur se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application au

présent bail de la T.V.A, en conformité avec la législation s'appliquant au Bailleur et au Preneur.

Dans un tel cas, le loyer donnera lieu au paiement de la contribution autonome sur les revenus des immeubles ou toute autre taxe substituée, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec les conséquences qui en découlent.

7.5. Loyer de renouvellement

Par dérogation aux dispositions de l'article L 145-34 du Code de commerce, le loyer de renouvellement sera fixé à la valeur locative, les parties, entendant expressément et irrévocablement déroger aux règles relatives au plafonnement du loyer lors du renouvellement, après les douze premières années du bail.

En outre le présent bail ayant été consenti en fonction du prix du marché libre, il est expressément convenu entre les parties, que pour la détermination de la valeur locative de renouvellement, celles-ci entendent ne prendre en considération que les références de marché, c'est-à-dire les prix librement débattus entre Bailleurs et locataires, soit lors de la prise à bail des nouveaux locaux, en intégrant les prix de cession et les droits aux baux versés, soit à l'occasion de modifications locatives, soit encore à l'occasion de renouvellements amiables de baux dont le loyer a été fixé originairement au prix du marché libre, pour des locaux situés dans le voisinage, au titre des trois dernières années précédant le renouvellement du Bail.

Enfin, et en tant que de besoin, les Parties entendent renoncer aux dispositions de l'article L.145-34 du Code de commerce dans sa rédaction résultant de l'article 11 1° de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 instituant une mesure de lissage dans l'hypothèse d'un renouvellement déplafonné du Bail, de sorte qu'à la date d'effet du renouvellement du Bail le loyer sera fixé à la pleine valeur locative de marché.

A titre exceptionnel, il est expressément convenu entre les parties que le loyer des éventuels renouvellements successifs lors de la fin du bail (soit la première fois après 12 ans) s'opèrera à la valeur locative de marché dans la limite **de cent vingt pourcents (120%)** du dernier loyer facturé à la date du renouvellement.

Le Preneur ne pourra donc jamais se voir imposer un loyer au-delà de ce plafond de 20%.

	Dernier loyer annuel facturé	Valeur locative de marché	Plafond de 120 %	Loyer de renouvellement
CAS 1	120.000 €	126.000 €	144 000,00 €	126.000 €
CAS 2	120.000 €	190.000 €	144 000,00 €	144.000 €

Article 8 DEPOT DE GARANTIE

8.1. Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur devra verser au Bailleur au jour de la signature des présentes un dépôt de garantie de **TRENTE MILLE EUROS (30.000 €)**, représentant trois mois de loyer Hors Taxes.

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur et ne sera pas productif d'intérêts au profit du Preneur.

8.2. Il est expressément convenu que dans le cas où par l'effet de l'indexation, le loyer tel

que stipulé ci-dessus, serait augmenté ou diminué, la somme versée à titre de dépôt de garantie sera également augmentée ou diminuée dans la même proportion.

En tout état de cause, le dépôt de garantie ne pourra être inférieur au quart du loyer Hors Taxes effectivement exigible au cours de l'année en cours.

Le Bailleur aura le droit de prélever, en cours de bail, sans formalité sur ledit dépôt le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque, auquel cas le Preneur sera tenu de compléter à première demande du Bailleur le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à un terme de loyer Hors Taxes.

La compensation étant expressément prévue, le Bailleur exercera, ainsi, sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles 2333 et suivants du Code civil.

8.3. En cas de cession du fonds de commerce ou de cession du droit au bail dûment autorisé, le montant du dépôt de garantie ne sera pas remboursé par le cessionnaire au cédant.

Les sommes détenues de ce chef par le Bailleur seront restituées au cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci, permettant ainsi d'arrêter les comptes entre le cédant et le Bailleur. Le cessionnaire devra verser au Bailleur le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail, à peine d'inopposabilité de la cession et de résiliation du bail.

8.4. En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance. Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès qualités aura, pour conséquence impérative, la reconstitution du dépôt de garantie.

En outre, dans l'hypothèse où la compensation prévue ci-dessus serait intervenue, le Preneur devra reconstituer auprès du Bailleur le montant du dépôt de garantie prévue à l'article 8.1., dans son intégralité et sans délais

En cas de cession du fonds de commerce dans le cadre d'une procédure collective, le cessionnaire devra impérativement reconstituer auprès du Bailleur le montant du dépôt de garantie prévue à l'article 8.1., dans son intégralité et sans délais, dans la mesure où une partie des sommes correspondant à ce dépôt de garantie aurait fait l'objet de la compensation prévue au premier alinéa du présent article.

8.5. En cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution par le Preneur de ses engagements ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

8.6. Cette somme sera rendue au Preneur en fin de location après remise des clefs, paiement de tous les loyers et charges, de même que toute somme dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

Lors du départ du Preneur, pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie s'imputera par

priorité sur le montant des réparations dues par le Preneur.

Article 9 GARANTIE DE SOLVABILITE

9.1 A titre de garantie complémentaire et pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre des présentes, le Preneur devra verser au Bailleur au jour de la signature des présentes une garantie de solvabilité représentant **SIX MOIS (6)** de loyer Hors Taxes, soit **SOIXANTE MILLE Euros (60.000 €)**, en sus du dépôt de garantie ci-dessus.

D'un commun accord, les parties conviennent que cette garantie de solvabilité ne sera jamais productive d'intérêts au profit du Preneur.

La garantie devra être renouvelée dans les mêmes termes à l'occasion des renouvellements successifs du Bail lors de la fin du bail (soit la première fois après 12 ans).

9.2 A titre personnel et non-cessible, le Preneur dispose d'une faculté de substituer la Garantie de Solvabilité, stipulée à l'article 9.1, par une Garantie de solvabilité de **TROIS mois (3)**, soit trente mille euros dans les conditions stipulées dans l'article 9.1.

L'option ne peut être exercée par le Preneur qu'à la fin de la première période triennale et à la condition expresse d'avoir respecté la totalité de ses engagements contractuels envers le Bailleur, sans aucun retard dans le paiement des loyers.

Le Bailleur restituera ainsi Trois mois de garanties au Preneur sous la forme d'avoir sur les futurs loyers.

Article 10 INFORMATIONS - CHARGES COMMUNES OU COLLECTIVES DE L'IMMEUBLE – IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES DE L'IMMEUBLE

10.1. Informations

Afin de se conformer aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur a fourni au Preneur les informations suivantes :

- Etat récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois dernières années précédant la signature du présent bail et leur coût (Annexe 5),
- Etat prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser au cours des trois années postérieures à la signature du bail accompagné d'un budget prévisionnel (Annexe 6) ; il est ici convenu que le bailleur reste libre de réaliser ou non les travaux mentionnés dans ledit état prévisionnel, de réaliser des travaux complémentaires, de différer ou de renoncer à leur réalisation ou encore de les modifier ou de les réaliser à des conditions, notamment financières, autres que celles figurant dans le budget prévisionnel et ce sans l'accord du Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte, cet état et budget n'étant communiqué qu'à titre informatif et prévisionnel.

Par la suite le Bailleur communiquera au Preneur, dans les deux mois de la fin de chaque période triennale :

- Etat récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédentes au titre des parties communes en précisant leur coût.
- Etat prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser au cours des trois années suivantes assorti d'un budget provisionnel.

Dans le cadre de ces états prévisionnels, le Bailleur aura la faculté discrétionnaire de réaliser ou non les travaux tels que prévus dans cet état, notamment dans l'hypothèse où des travaux urgents s'avèreraient nécessaires ou même dans toute autre hypothèse résultant d'une décision soit des copropriétaires, soit du Bailleur.

En outre, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de bail le Preneur, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation.

10.2. Charges communes ou collectives de l'immeuble

Le Preneur devra, rembourser au Bailleur, en sus du loyer et d'une quote-part des impôts, taxes et redevances, une quote-part des charges afférentes à l'Immeuble dont l'inventaire figure ci-après.

Le Preneur remboursera au Bailleur une quote-part des charges suivantes, afférentes à l'Ensemble Immobilier :

- les frais de nettoyage, d'entretien et de maintenance, en ce compris les VRD,
- les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement du petit matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation,
- les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou de petit mobilier, ainsi que les frais d'entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs,
- les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation et/ou de remplacement des appareils de levage, de l'ensemble des installations techniques de climatisation, chauffage, renouvellement d'air, d'électricité (y compris de secours ou sécurisée), contrôle d'accès, gestion technique centralisée, etc. et plus généralement de tous équipements,
- d'une façon générale, les réparations de toute nature relevant de l'article 605 du Code civil, en ce compris celles dues à la vétusté, le Preneur renonçant au bénéfice de l'article 1755 du même code, dès lors que ces réparations ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, telles qu'elles sont définies ci-dessous,
- Tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité avec toute réglementation et/ou législation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future, notamment en matière de sécurité, d'hygiène, de conditions de travail, performance énergétique et d'environnement, notamment ceux prescrits par les administrations compétentes, sous réserve de ce qui est dit ci-après,
- les frais d'élimination et de tri des déchets communs,
- les dépenses, y compris charges sociales et charges annexes, du personnel, et notamment au gardiennage, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance des installations ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces différents titres,
- toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux,
- les charges d'accueil, de courrier, de téléphone, de décoration et de gestion pour les parties communes,
- les frais de consommation d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation des parties communes, et plus généralement toute consommation de fluides, quels qu'ils soient, tous les frais liés à la maintenance et aux consommations des appareils de production d'énergie, ainsi que toutes dépenses concourant à la gestion environnementale et aux économies d'énergie,

- les frais d'entretien et de maintenance liés à la conservation de la qualité sanitaire de l'eau,
- les honoraires de courtage d'assurance et les primes des polices d'assurances visées infra et surprimes éventuelles acquittées pour les Locaux,
- les honoraires de gestion des mandataires ou de l'administrateur de biens chargé de la gestion locative, administrative et technique, à hauteur de 2.4% du loyer annuel hors taxes mais hors honoraires de gestion des loyers qui restent à la charge du Bailleur,
- la quote-part de toutes charges qui seraient facturées au Bailleur, dans l'hypothèse où la gestion serait confiée à une ou plusieurs entités distinctes, (du type syndic, AFUL, ASL ou toute autre organisation), de même que les honoraires de gestion de celle(s)-ci.

10.3. Conformément à l'article R.145-35 du Code de commerce, le Bailleur conservera quant à lui la charge des postes suivants, à l'exclusion de toute autre charge :

- (i) les dépenses relatives aux grosses réparations des Locaux ou de l'Ensemble Immobilier mentionnées à l'article 606 du Code civil, quelle qu'en soit la cause (vétusté, mise en conformité avec les normes en vigueur), précision étant faite que de convention expresse entre les parties, ce texte doit ici être entendu comme visant exclusivement les réparations portant sur les ouvrages fixes et structurels assurant les fonctions de solidité, de clos et de couvert des Locaux ou de l'Ensemble Immobilier, à l'exclusion absolue des réparations portant sur les équipements ou installations techniques, même considérés dans leur globalité et quelle que soit l'étendue des réparations y afférents ;
- (ii) les honoraires afférents aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, telles qu'elles sont définies ci-dessus ;

Les Parties rappellent que par exception, les travaux d'embellissement des Locaux et/ou des parties communes de l'Immeuble et de l'Ensemble Immobilier] au sens de l'article R.145-35 5° du Code de commerce, ainsi que les honoraires y afférents le cas échéant, seront refacturés par le Bailleur au Preneur dans les conditions prévues au présent Bail. Toutefois, seuls les travaux acceptés par le Preneur pourront lui être refacturés.

- (iii) les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers des Locaux ou de l'Ensemble Immobilier.

10.4. Modalités de règlement

Les charges susvisées sont assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée et sont payables de la manière suivante :

10.4.1 Les charges afférentes aux Locaux seront supportées directement par le Preneur.

Dans l'hypothèse où, par extraordinaire, le Bailleur devait supporter des charges afférentes aux Locaux pour le compte du Preneur, le Preneur s'engage à les lui rembourser à première demande.

10.4.2 Le Preneur remboursera au Bailleur les charges lui incombant afférentes à l'Ensemble Immobilier :

La quote-part des charges et travaux due par le Preneur sera calculée, conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, au prorata de la surface exploitée par le Preneur, telle que définie à l'article 1.2 du Bail, par rapport à la surface totale de l'Ensemble Immobilier.

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur s'engage à informer le Preneur de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires, en particulier en cas de modification des parties communes afférentes à l'Immeuble, étant précisé que ladite modification s'imposera de plein droit au Preneur, sans qu'il puisse la contester, et notamment s'opposer au remboursement des charges.

Le Preneur versera chaque trimestre, en sus du loyer, une provision pour couvrir les charges susmentionnées, égale au quart de la somme TTC lui incombant annuellement au titre du budget prévisionnel de charges.

Lors de la prise d'effet du Bail, la provision due sera calculée *prorata temporis* sur la base de la durée restant à courir du trimestre en cours.

La répartition des charges, et du coût des travaux, entre les divers locataires se fera en fonction des tantièmes de copropriété de l'immeuble afférant aux Locaux Loués.

Conformément aux dispositions de l'article R. 145-36 du Code de commerce, au terme de chaque exercice annuel et dans un délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, le Bailleur ou son mandataire établira un décompte des charges réelles payées TTC sur lequel seront imputées les provisions versées.

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

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

Il est ici précisé que le Bailleur informera le Preneur en cours de bail des modifications qui pourraient être apportées à cette répartition.

Le Preneur paiera ses charges par appel d'une provision trimestrielle versée par le Preneur avec chaque terme de loyer.

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

La provision pour charges au titre de la première année de bail est fixée à **TROIS MILLE CINQ CENTS Euros (3.500€)**.

10.5. Abonnements réseaux – fluides – autres charges privatives

Le Preneur fera son affaire personnelle de conclusions de contrats d'abonnements afférents à la fourniture dans les Locaux Loués des divers réseaux et fluides (eau, électricité, installations téléphoniques, gaz, etc...).

Il règlera directement les abonnements et consommations à la société distributrice, de telle sorte que le Bailleur ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur s'acquittera, également, à bonne date de ses charges salariales et sociales (cotisations URSSAF, ASSEDIC, TASCOT, etc...), ainsi que du règlement de la TVA relative à l'exploitation de son fonds.

Impôts, taxes et redevances

10.5.1. En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories d'impôts, taxes et redevances relatifs aux Locaux Loués ou à l'Immeuble, imputables au Preneur sont le cas échéant les suivantes :

- La taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière,
- La taxe d'écoulement des égouts,
- La taxe d'assainissement,
- La taxe de balayage s'il en existe,
- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- La taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux et de stationnement, les locaux commerciaux, et les locaux de stockage (TSBCS) (art.231 ter du CGI),
- Les redevances, taxes ou impôts liés à l'existence et / ou à l'utilisation des parkings,
- La taxe spéciale d'équipement au profit de l'établissement Public « Société du Grand Paris »,
- Les taxes forfaitaires sur le produit de certaines valorisations de région,
- Et d'une manière générale tous les impôts taxes et redevances liés à l'usage de l'immeuble ou un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, qui seront appelés séparément et soumis pareillement à la TVA, laquelle sera supportée par le Preneur.

En outre, le Preneur remboursera au Bailleur toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations ou substitution d'impôts, taxes et redevances pouvant être créées, en cours de bail, quand bien même ces contributions, impôts, taxes et redevances seraient légalement mis à la charge du Bailleur, dès lors que ceux-ci seraient liés à l'usage de l'immeuble ou un service dont le Preneur bénéficierait directement ou indirectement.

Le montant des impôts et taxes pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par le Preneur et à la quote-part des parties communes de l'Immeuble.

10.5.2. Sont imputables au Bailleur :

- Sa contribution économique territoriale
- Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur dès lors qu'ils ne sont pas liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement

10.5.3. La répartition des impôts, taxes, et redevances entre les différents locataires de l'immeuble se fera selon la règle suivante :

- Pour les impôts, taxes et redevances relatifs à l'immeuble : en fonction des tantièmes de copropriété afférents aux Locaux Loués.
- Pour les impôts, taxes et redevances relatifs aux Locaux Loués : en fonction du montant affecté à ces Locaux, le cas échéant après répartition

entre les différents locaux concernés en fonction de la surface exploitée de chacun des locaux concernés par le même avis d'imposition.

Article 11 INTERETS DE RETARD

A défaut de règlement d'une somme quelconque exigible (loyer, charges, accessoires, dépôt de garantie, complément de dépôt de garantie, honoraires, indemnité d'occupation, intérêts, frais de procédure, etc) à sa date d'échéance, celle-ci sera productive d'un intérêt calculé au taux d'intérêt légal majoré de trois cents points de base un mois après la mise en demeure.

Le paiement tardif de trois avis d'échéance consécutifs pendant la durée du bail, constituera conventionnellement entre les parties, un motif grave et légitime de refus de renouvellement de bail.

Article 12 EXPLOITATION – LOCATION-GERANCE - SOUS-LOCATION – CESSION - NANTISSEMENT

12.1. Exploitation – Location-gérance

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

Il ne pourra donner son fonds de commerce en location-gérance sauf accord du Bailleur.

12.2. Sous-location

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

12.3. Cession

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

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

L'acte de cession devra contenir une clause par laquelle le cédant se déclarera solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers, des indemnités d'occupation, et l'exécution de toute clause du présent bail jusqu'à la date la plus tardive des deux dates suivantes : (i) date d'expiration du bail, ou (ii) à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la date de la cession.

En outre tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail demeureront tenus envers le Bailleur, solidairement entre eux et avec le Preneur au paiement des loyers, des indemnités d'occupation, et au titre de l'exécution de toutes clauses du présent bail jusqu'à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la date d'effet de la cession pendant une durée de trois ans à compter de la date d'effet de la cession, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédés leur droit.

De même, l'acte devra contenir une clause aux termes de laquelle le cessionnaire restera garant et solidaire de son cédant et des cédants successifs de l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du bail, et ce, pendant toute la durée du bail dans un délai maximum de trois ans à compter de la cession.

Par dérogation à l'article L.145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur sera tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai de 3 mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

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

Le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte de cession, au moins quinze jours à l'avance.

Un exemplaire original enregistré de cet acte lui sera remis sans frais dans le mois de sa signature, le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1324 du Code civil.

Lors de la cession du fonds de commerce un état des lieux sera établi contradictoirement entre le Bailleur et le cessionnaire à la date de prise de possession des Locaux Loués par ce dernier.

A cet effet, le cédant convoquera le Bailleur et le cessionnaire à participer à l'établissement de cet état des lieux par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au moins quinze jours à l'avance.

Si cet état des lieux est établi par huissier, les frais seront partagés par moitié entre le Bailleur et le cédant.

La cession du présent bail devra être constatée par acte authentique ou par acte sous seing privé rédigé par un juriste professionnel.

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

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

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

12.4. Droit de préemption du Bailleur en cas de cession

En cas de cession et après éventuelle purge du droit de préemption de la commune en application des articles L 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le Bailleur bénéficiera d'un

droit de préemption. Le Preneur devra en conséquence lui notifier par lettre recommandée avec accusé de réception son projet définitif d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement, et, d'une manière générale, toutes les conditions déjà décidées de la vente projetée.

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

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

Il est précisé qu'à compter de la notification visée ci-dessus, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans la notification devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai d'un mois pour exercer le droit de préemption dans les conditions prévues au présent article.

Il est expressément convenu entre les parties que cette notification vaudra offre de vente aux conditions qui y seront contenues. Dès lors que le Bailleur aura manifesté son intention d'exercer le droit de préemption qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

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

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

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

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

12.5. Nantissement

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

Article 13 SINISTRE

13.1. Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion ou d'un sinistre quelconque, quelle qu'en soit l'origine, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits en totalité, la présente convention serait résiliée de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

13.2. En cas de sinistre partiel, par dérogation expresses aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, la présente convention ne sera pas résiliée et continuera à produire tous ses effets

En conséquence et en le cas échéant de la copropriété, et des autorisations administratives qui

pourraient être nécessaires, le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour remettre les Locaux Loués en état dans un délai maximum de deux ans et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui sera versée par l'assureur.

Pendant toute la durée de la remise en état des locaux partiellement détruits, le Preneur acquittera régulièrement le montant de son loyer en principal et accessoires et sera en conséquence autorisé à percevoir directement auprès de ses assureurs les indemnités correspondantes.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au Bailleur et dans ce délai de deux ans, la remise en état s'avérerait impossible, et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent contrat de bail se trouvera résilié sans indemnité pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance immobilière restant acquis au Bailleur.

Article 14 RESTITUTION DES LOCAUX

14.1. Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel, des marchandises, mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers, indemnités d'occupation, charges et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impôts, taxes et redevances à sa charge tant pour les années écoulées que jusqu'au jour de son départ effectif.

14.2. Le Preneur devra également rendre les lieux loués en bon état de toutes réparations, au sens du présent bail, ou à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

14.3. Pour constater la bonne exécution de ces obligations, il sera procédé en la présence du Preneur, ou lui dûment convoqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'état des lieux de sortie.

L'état des lieux de restitution sera établi par Huissier, les frais seront partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

14.4. Le chiffrage des réparations et travaux éventuellement dus par le Preneur seront établis par l'architecte et les entreprises du Bailleur.

L'architecte du Bailleur établira également la durée des travaux nécessaire à la remise en état.

Cette estimation et cette durée seront notifiées par le Bailleur au Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de contestation du Preneur sur ce chiffrage et ce délai sous 30 jours, ils s'imposeront au Preneur.

En cas de contestation du Preneur dans le délai ci-dessus les parties s'en remettront à l'avis d'un expert choisi d'un commun accord par les Parties ou à défaut par le Juge des référés à la requête de la partie la plus diligente sur la liste des experts auprès de la Cour d'appel de PARIS.

Dans tous les cas, l'avis de l'expert s'imposera aux parties sans aucun recours de leur part.

14.5. Dans l'hypothèse d'un congé avec refus de renouvellement du Bailleur, en fin de bail, le Preneur pourra refuser de libérer les locaux et d'en restituer les clés au Bailleur avant d'avoir perçu le montant de l'indemnité d'éviction due par ce dernier, soit directement, soit entre les mains d'un séquestre désigné amiablement ou judiciairement suivant ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

14.6 Dans tous les cas, le Preneur sera redevable d'une indemnité hors taxes égale au dernier loyer en cours, majoré de dix pour cent (10%) des charges et de la TVA, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, à compter de la date d'expiration du bail ou de non-délaissement des locaux par le Preneur.

Article 15 ASSURANCES

15.1 Engagements respectifs du Bailleur et du Preneur

15.1.1 Le Bailleur déclare que l'immeuble est garanti dans le cadre de l'assurance souscrite soit par la copropriété de l'immeuble, soit par lui-même.

De plus, le Bailleur déclare souscrire une assurance propriétaire non occupant telle que prévue par l'article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

15.1.2 Le Preneur fera garantir :

- a) ses risques locatifs
- b) ses meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposés ainsi que toutes les installations, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les lieux qu'il occupe contre les risques suivants :
 - l'incendie,
 - la foudre,
 - les frais de déblais, démolitions, enlèvement, transport à la décharge, location, d'éléments d'échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux,
 - les explosions,
 - les dommages électriques,
 - les chutes et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
 - les chocs de véhicules terrestres,
 - les ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones,
 - les grèves, émeutes, mouvements populaires,
 - le vandalisme, la malveillance, le sabotage, le vol
 - les dégâts des eaux,
 - les honoraires d'expert à concurrence du barème de l'Union Professionnelle des experts,
- c) sa privation de jouissance à due concurrence de deux années,
- d) sa responsabilité civile vis à vis des tiers du fait de son activité, ses matériels et marchandises, de son personnel, etc ...

15.2 Renonciations à recours sous réserve de l'accord de l'assureur

Le Preneur renonce à tout recours qu'il serait en droit d'exercer en cas de sinistre contre le Bailleur et ses assureurs ou la copropriété et ses assureurs.

A titre de réciprocité, le Bailleur et ses assureurs renoncent à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur.

En conséquence, les événements non assurés prévus dans le bail, les franchises prévues au contrat, les déchéances pour non-respect par le Preneur ou le Bailleur de leurs obligations en cas de sinistre resteront à la charge de celui qui n'aura pas respecté ses obligations.

15.3 Obligations du Preneur relatives aux assurances et à l'assurance souscrite par le Bailleur et/ou la copropriété.

a) Paiement des primes et surprimes

Le Preneur devra assurer la charge de sa quote-part des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur et/ou la copropriété, rembourser au Bailleur en totalité toute surprime qui serait exigée par les assureurs du Bailleur et/ou de la copropriété, soit en raison de l'activité du Preneur, soit en raison de la clause de renonciation à recours réciproque.

b) Déclaration des éléments aggravants

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur à la souscription et en cours de bail, tous éléments susceptibles de modifier ou d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

Toute surprime appliquée par les assureurs du Bailleur et/ou de la copropriété éventuellement pour aggravation de risques, sera intégralement supportée par le Preneur, si l'aggravation du risque est du fait du Preneur.

Si une règle proportionnelle est appliquée en cas de sinistre à l'indemnité que doit toucher le Bailleur du fait de l'inobservation par le Preneur des conventions ci-dessus sur l'aggravation des risques, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur à concurrence du préjudice causé à celui-ci.

En cas de sinistre affectant les Locaux Loués, le Preneur devra déclarer à ses assureurs et simultanément au Bailleur lui-même, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent et ce, dès qu'il en aura eu connaissance et au plus tard dans les cinq jours.

15.4 Obligations du Preneur relatives aux assurances qu'il a souscrites

a) Paiement des primes

Le Preneur devra assumer la charge en totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.

Faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées.

b) Contrôle par le Bailleur

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, avant la prise de possession des Locaux Loués, une attestation d'assurance reprenant les garanties demandées ci-dessus.

Pendant la durée du bail, il devra justifier de la validité des contrats à toute réquisition du Bailleur.

Article 16 RESPONSABILITE ET RECOURS

Le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur, et son Mandataire pour les cas suivants à moins que le fait générateur soit de la responsabilité du Bailleur :

- en cas de dommage, d'incendie, de vol, de dégâts des eaux, d'humidité notamment dans les sous-sols, ou de tout autre circonstance atteignant ses marchandises, son mobilier, ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination installés à ses frais ; le Preneur devant s'assurer contre ces risques,
- en cas de vol ou autres actes délictueux commis dans les lieux loués ou dans les parties collectives ou communes, le Bailleur n'assumant lui-même aucune obligation de surveillance,
- en cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage de l'immeuble,
- en cas d'agissements anormaux des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel ou de leurs fournisseurs, ou clients,
- en cas d'interruption, de suppression temporaire, de réduction ou de fonctionnement intempestif dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation, chauffage ou ascenseurs,
- en cas de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, dans le service des fluides comme en cas de contamination des réseaux ou des fluides.
- en cas de défaillance dans les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage ou du conditionnement d'air, ou de l'un quelconque des éléments d'équipement collectif de l'immeuble.

Le Preneur et ses assureurs renoncent également à réclamer au Bailleur, à la copropriété, ou à son mandataire et à leurs assureurs respectifs, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle, de son exploitation pour quelque cause que ce soit.

En outre, le Bailleur et le Preneur conviennent conjointement d'assumer le risque de survenance d'un changement de circonstances imprévisibles et par là-même de renoncer aux dispositions de l'article 1195 du Code civil.

Article 17 VISITE DES LIEUX

Le Bailleur se réserve le droit, pour les personnes qu'il aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans les Locaux Loués afin de prendre toutes les mesures conservatoires de ses droits qu'il jugera utiles, de faire effectuer les réparations lui incombant ou de faire visiter pendant les heures d'ouverture lesdits locaux en prévenant le Preneur 48h à l'avance et sans gêner le bon fonctionnement de l'exploitation commerciale du Preneur.

Article 18 CLAUSE RESOLUTOIRE – CLAUSE PENALE

18.1 Clause résolutoire

A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du bail ou encore de payer à son échéance un seul terme de loyer, partiellement ou en totalité, ou encore à défaut de payer les accessoires du loyer, les impôts et taxes, les charges, le montant de la clause pénale, le montant de l'indemnité d'occupation, le coût des commandements, sommations et mises en demeure, tous arriérés (loyers, indemnités d'occupation, complément de dépôt de garantie...), résultant de la fixation judiciaire, notamment en révision ou en renouvellement, ce qui inclut

les intérêts de droit fixés judiciairement sur ces compléments d'arriérés, et d'une façon générale, à défaut de paiement de toutes sommes dues en application du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une mise en demeure d'exécuter ou après un commandement et/ou une sommation de payer demeurée sans effet pendant ce délai et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Compétence est attribuée par les parties au juge des référés du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble pour constater l'acquisition de la clause résolutoire.

18.2 Clause pénale

Toute somme due par le Preneur au titre des loyers, indemnités d'occupation, charges, clauses et conditions du présent bail sera automatiquement augmentée de 10 % si le paiement n'intervient pas à chaque échéance, et ce, un mois après une mise en demeure.

18.3 Coût des commandements, sommations et mises en demeure

Tous commandements de payer, sommations et mises en demeure qui seront délivrés par le Bailleur au Preneur à l'effet de faire respecter les clauses et conditions du bail seront refacturés au Preneur qui s'oblige à les régler.

Article 19 INDEMNITE D'OCCUPATION

Dans l'hypothèse où malgré une décision constatant les effets de la clause résolutoire, ou la résiliation du bail, le Preneur refusait de libérer les lieux, il serait alors redevable d'une indemnité d'occupation fixée sur la base du dernier loyer en cours, majoré de dix pour cent (10%), des charges et de la TVA, et ce, jusqu'à la libération effective des lieux loués, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Article 20 FRAIS – DROITS ET HONORAIRES

Tous les frais de rédaction, négociation, droits et honoraires des présentes, ainsi que les frais d'enregistrement et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Les honoraires de rédaction du présent Bail, à la charge exclusive du Preneur, s'élèvent à : **MILLE Euros (1.000€) hors taxes.**

Article 21 SUR LES ACTES ANTERIEURS A LA SIGNATURE DU PRESENT BAIL

Le présent contrat de bail, en ce inclus ses annexes, constitue l'unique accord entre les parties. Il annule et remplace tout autre accord ou acte antérieur qui avait pu être conclu entre les Parties au sujet de la prise à bail des Locaux Loués.

Article 22 MODIFICATIONS - TOLERANCES – INDIVISIBILITE

22.1 Faculté de substitution du Bailleur

Si, pendant la durée du bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété de l'immeuble dans lequel se trouve les Locaux Loués, à un tiers de son choix, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et

obligations résultant du présent bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par le Preneur, n'entraîne novation au présent bail.

22.2 Modifications – Renonciations - Tolérances

Toutes tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du présent contrat ne pourront jamais être considérées comme y apportant une modification quelconque, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1195, 1219 et de l'article 1220 du Code civil, chacune des Parties s'oblige à exécuter l'ensemble de ses obligations telles que stipulées au Bail, et ce même en cas d'inexécution grave par l'autre Partie de ses propres obligations au titre du Bail, sans préjudice toutefois des stipulations de l'article 18.

En conséquence de l'engagement souscrit par les Parties susvisé, chacune des Parties renonce également à accepter une exécution imparfaite du Bail et à solliciter une réduction proportionnelle du prix, par dérogation expresse à l'article 1223 du Code civil.

Les Parties déclarent enfin, qu'aucune des stipulations du Bail qui limiterait la responsabilité d'une Partie, ou qui exonérerait cette dernière d'une partie de sa responsabilité dans l'exécution de l'une de ses obligations, ne prive les obligations du Bail de leur substance, au sens de l'article 1170 du Code civil.

22.3 Indivisibilité

Par ailleurs, le bail est déclaré, indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

Article 23 ENVIRONNEMENT

23.1 Le Bailleur déclare avoir fait procéder à la recherche d'amiante dans les Locaux Loués. Cette recherche a été effectuée par la société **INSIDE DIAGNOSTIC**, ainsi qu'il est constaté par le rapport établi le 15 janvier 2018 concluant à l'absence d'amiante dans les Locaux Loués.

Une copie de ce rapport est demeurée annexée aux présentes, le Preneur déclarant en avoir pris connaissance avant la signature du présent bail (**Annexe 7**).

En outre, le Preneur déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le Bailleur.

23.2 En application des dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, il est annexé au présent bail un État des Risques et Pollutions (ERP) (**Annexe 8**).

23.3 Le Preneur reconnaît avoir reçu avant la signature du présent Bail le Diagnostic de Performance Énergétique des Locaux Loués, qui en tant que de besoin est annexé aux présentes (**Annexe 9**).

Article 24 SINISTRES RESULTANT DE CATASTROPHES NATURELLES OU TECHNOLOGIQUES

Le Bailleur déclare que depuis qu'il est propriétaire des biens et droits immobiliers faisant l'objet du présent bail, il n'a connaissance d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une

indemnité résultant d'une catastrophe naturelle et/ou technologique, en application notamment des articles L 125-1 al 3 et L 125-2 du code des assurances.

Article 25 ELECTION DE DOMICILE

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

- le Bailleur à son domicile ou siège social,
- le Preneur dans les lieux loués.

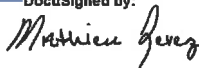
Fait en quatre exemplaires,
A Paris, le 12 juillet 2022

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

DocuSigned by:

56DBD268BA5A486...

DocuSigned by:

36184E1925A94A3...

ANNEXES

1. Délégation de pouvoir du Bailleur + KBis du Bailleur
2. Carte d'identité du Preneur + Statuts constitutifs du Preneur
3. Plan des Locaux Loués
4. Règlement de copropriété
5. Etat récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois années précédant la signature du bail et leur coût
6. Etat prévisionnel des travaux à réaliser au cours des trois années postérieures à la signature du bail assorti d'un budget prévisionnel
7. Récapitulatif des Charges
8. Diagnostic Technique Amiante
9. État des Risques et Pollutions (ERP)
10. Diagnostic de Performance Energétique
11. RIB Bailleur
12. RIB Preneur

ANNEXE 5

Travaux effectués au cours des 3 dernières années :

Année	Travaux	Montant
2018	Néant	
2019	Néant	
2020	Néant	

ANNEXE 6

Etat prévisionnel des travaux à réaliser au cours des 3 prochaines années :

Année	Travaux	Montant
2021 et suivantes	Néant	

ANNE

ETAT RECAPITULATIF DES CHARGES, IMPOTS
LA SIGNATURE DU BAIL

Conformément aux dispositions de la loi du 18 juin 2014
sa connaissance personnelle, les charges et taxes et travaux

	2018
Taxe Foncière	6.036 €
Charges	2953,31 €

ANNEXE 7

ETAT RECAPITULATIF DES CHARGES, IMPOTS ET TAXES DES TROIS ANNEES PRECEDANT LA SIGNATURE DU BAIL

Conformément aux dispositions de la loi du 18 juin 2014 (loi dite « Pinel ») le Bailleur indique au Preneur qu'à sa connaissance personnelle, les charges et taxes et travaux des trois dernières années ont été les suivantes :

	2018	2019	2020
Taxe Foncière	6.036 €	-	5.698 €
Charges	2953,31 €	3492,53 €	-

A number line starting at 0 and extending to the right, with a blue dot at 1.

DocuSign Envelope ID: B7BDA32A-1070-4D7C-97D0-6BD85F5866C9





1er Sous-sol

Date	Pièce	Débit	Crédit	Solde
	SOLDE AU 31/12/2024			10876,81CR
01/01/25	Notre appel Echéance 01/2025	40364,64		29487,83DB
	Loyer principal TVA 20%	32136,75		
	Provision pour charges	875,00		
	TVA 20 %	6581,61		
	Frais de gestion TVA	771,28		
06/01/25	Votre virement Règlement		2495,94	26991,89DB
15/01/25	Votre virement Règlement		5000,00	21991,89DB
23/01/25	Votre virement Règlement		5000,00	16991,89DB
12/02/25	Notre appel Assurance 2025	499,18		17491,07DB
	Assurance immeuble TVA2	415,98		
	TVA 20 %	83,20		
19/02/25	Votre virement Règlement		10000,00	7491,07DB
26/02/25	Votre virement Règlement		6000,00	1491,07DB
05/03/25	Notre appel Solde charges	2195,87		3686,94DB
	Solde de charges 2023-2	2195,87		
01/04/25	Notre appel Echéance 04/2025	40364,64		44051,58DB
	Loyer principal TVA 20%	32136,75		
	Provision pour charges	875,00		
	TVA 20 %	6581,61		
	Frais de gestion TVA	771,28		
23/04/25	Votre virement Règlement		6000,00	38051,58DB

Date	Pièce	Débit	Crédit	Solde
	SOLDE PAGE PRECEDENTE			38051,58DB
15/05/25	Votre virement Règlement		5000,00	33051,58DB
27/05/25	Votre virement Règlement		5000,00	28051,58DB
01/07/25	Notre appel Echéance 07/2025	40364,64		68416,22DB
	Loyer principal TVA 20%	32136,75		
	Provision pour charges	875,00		
	TVA 20 %	6581,61		
	Frais de gestion TVA	771,28		
18/07/25	Votre virement Règlement		3000,00	65416,22DB
29/07/25	Votre virement Règlement		4000,00	61416,22DB
08/09/25	Notre appel FRAIS	350,37		61766,59DB
	PLL BL COM SECRET GARDE	350,37		
08/09/25	Notre appel TF 2025	9675,60		71442,19DB
	Taxe foncière TVA 20%	6177,00		
	Taxe ordures ménagères	1886,00		
	TVA 20 %	1612,60		
01/10/25	Notre appel Echéance 10/2025	41372,11		112814,30DB
	Loyer principal TVA 20%	32444,79		
	Rappel Loyer principal T	261,16		
	Provision pour charges	875,00		
	Rappel Dépôt de garantie	308,04		
	TVA 20 %	6698,18		
	Frais de gestion TVA	6,27		

Date	Pièce	Débit	Crédit	Solde
	SOLDE PAGE PRECEDENTE			112814,30DB
	Frais de gestion TVA 778,67			
01/01/26	Notre appel Echéance 01/2026	40743,15		153557,45DB
	Loyer principal TVA 20% 32444,79			
	Provision pour charges 875,00			
	TVA 20 % 6644,69			
	Frais de gestion TVA 778,67			
01/01/26	Notre avoir Echéance 01/2026		40743,15	112814,30DB
	Loyer principal TVA 20% -32444,79			
	Provision pour charges -875,00			
	TVA 20 % -6644,69			
	Frais de gestion TVA -778,67			
01/01/26	Notre appel Echéance 01/2026	22635,09		135449,39DB
	Loyer principal TVA 20% 18024,88			
	Provision pour charges 486,11			
	TVA 20 % 3691,50			
	Frais de gestion TVA 432,60			
17/02/26	Notre appel SOLDE CHARGES	5132,78		140582,17DB
	Solde de charges 2024-2 5132,78			
19/02/26	Notre avoir Imput.garantie s/créance		92136,75	48445,42DB
	Garantie de solv. non r -60000,00			
	Dépôt de garantie -32136,75			
	SOLDE AU 25/02/2026			48445,42DB

N° Greffe : P202600828

N Réf : 2603460

**INVENTAIRE
LIQUIDATION JUDICIAIRE****SAS SECRET GARDEN****5 rue Françoise Dolto 75013 PARIS****Mandataires-Judiciaires: SAS BDR & ASSOCIES**

RECAPITULATIF INVENTAIRE	Exploitation
TOTAL MATERIEL	25 770
TOTAL STOCK	150
TOTAL AGENCEMENTS - INSTALLATIONS	50 000
TOTAL MATERIEL SOUS FINANCEMENT de CREDIT BAIL	4 000
TOTAL MATERIEL EN LOCATION LONGUE DUREE	MEMOIRE
TOTAL MATERIEL EN DEPOT	MEMOIRE
TOTAL GENERAL	79 920



MATERIEL	Exploitation
----------	--------------

Salle

1.	2 tables six couverts de forme ronde, piétement métal plateau verre 4 tables quatre couverts au même modèle 4 guéridons deux couverts au même modèle 3 guéridons trois couverts, piétement métal, plateau en contreplaqué 4 guéridons deux couverts piétement métal, plateau en verre 4 tables au modèle, avec le plateau de forme carrée 1 table six couverts, à structure métallique et plateau verre	3 000
2.	40 sièges différents modèles	1 300
3.	14 banquettes deux, quatre ou six couverts, revêtues de skaï rose	4 000
4.	1 ensemble d'éléments décoration	800
5.	2 dessertes sur roulettes chacune à trois niveaux de plateaux	200
39.	Matériel de sonorisation comprenant : - 1 limiteur de niveau sonore CESVA LF 200 - 1 amplificateur-mixeur HPA TA240 240W avec six zones et lecteur USB Bluetooth - 1 micro station - 1 table de mixage YAMAHA MG 10 - 2 récepteurs numérique AUDIOPHONY UHF 410 Base, avec afficheur LCD et ses deux micros	2 000

Coin bar

6.	1 petit réfrigérateur ménager BOULANGER	60
7.	1 machine à glaçons HOSHIZAKI M-30CNE-HC	1 000
8.	1 lave verres EUROTECH	650
9.	1 blender EUROTEC	150
10.	1 machine à piler les glaçons SANTOS	650
11.	1 extracteur de jus	130
12.	1 vitrine réfrigérée à boissons ouvrant par trois portes EUROTEC	400
13.	1 seconde ouvrant par deux portes	350
14.	1 presse agrumes SANTOS	150

Cuisine

15.	1 friteuse à double bacs en inox	400
16.	1 bain-marie	150
17.	1 plancha MBM	800
18.	1 bloc quatre feux électrique MBM	800
19.	1 four NERONE mixte électrique	1 300
20.	1 machine à sceller sous vide	300
21.	1 four micro-ondes SHARP	150
22.	1 lave vaisselle SWITCH	180
23.	1 congélateur POLARIS inox	850

24.	2 armoires froides positives METRO	900
25.	1 bloc réfrigéré inox, ouvrant par deux portes	650
26.	1 batteur FOOD MIXER avec sa cuve environ 20 litres	700
27.	3 étagères alimentaires en métal et plastique	150
28.	1 lot de vaisselle accessoires de table; couverts; verres; ustensiles de cuisine; etc	1 300
29.	1 robot-coupe R211XL	600

Box au sous sol

30.	2 armoires froides positives ouvrant par deux portes	800
31.	1 armoire froide négative ouvrant par deux portes	500
32.	7 étagères métalliques	400

TOTAL MATERIEL	25 770
-----------------------	---------------

STOCK		Exploitation
40.	24 bouteilles de FANTA 24 bouteilles de FUZE TEA 45 bouteilles de COCA COLA 1 sac de 5kg de chocolat de couverture 10 bouteilles de 1L de sauce soja 5 pots d'épices	150

TOTAL STOCK	150
--------------------	------------

AGENCEMENTS - INSTALLATIONS		Exploitation
33.	Travaux de mise aux normes et d'embellissement comprenant : Revêtements; menuiserie; plomberie; sanitaires; climatisation; serrurerie; vitrerie; hotte d'aspiration; plonge; inox deux bacs; chauffe-eau ARISTON	50 000

TOTAL AGENCEMENTS - INSTALLATIONS	50 000
--	---------------

MATERIEL SOUS FINANCEMENT de CREDIT BAIL		Exploitation
---	--	---------------------

Au profit de ?

34.	4 blocs réfrigérés en inox EUROTEC ouvrant par quatre portes	4 000
-----	--	-------

TOTAL MATERIEL SOUS FINANCEMENT de CREDIT BAIL	4 000
---	--------------

MATERIEL EN LOCATION LONGUE DUREE		Exploitation
--	--	---------------------

Appartenant à la Sté CORHOFI

35.	3 tablettes tactiles terminaux de commandes 2 imprimantes à tickets 1 router 1 tiroir caisse	MEMOIRE
-----	---	---------

Appartenant à Sté ORANGE

36.	1 décodeur live box	MEMOIRE
TOTAL MATERIEL EN LOCATION LONGUE DUREE		MEMOIRE
MATERIEL EN DEPOT		Exploitation

Appartenant Sté CAFES RICHARD

37.	1 machine à café à deux groupes 1 UNIC 1 moulin à café électrique 1 bouteille d'eau additif BWT Bestmax 2xL	MEMOIRE
-----	--	---------

Appartenant à Monsieur Naji BENTAHAR

38.	1 four à pizza MAXIMUS	MEMOIRE
TOTAL MATERIEL EN DEPOT		MEMOIRE
TOTAL GENERAL		79 920

Photos :

