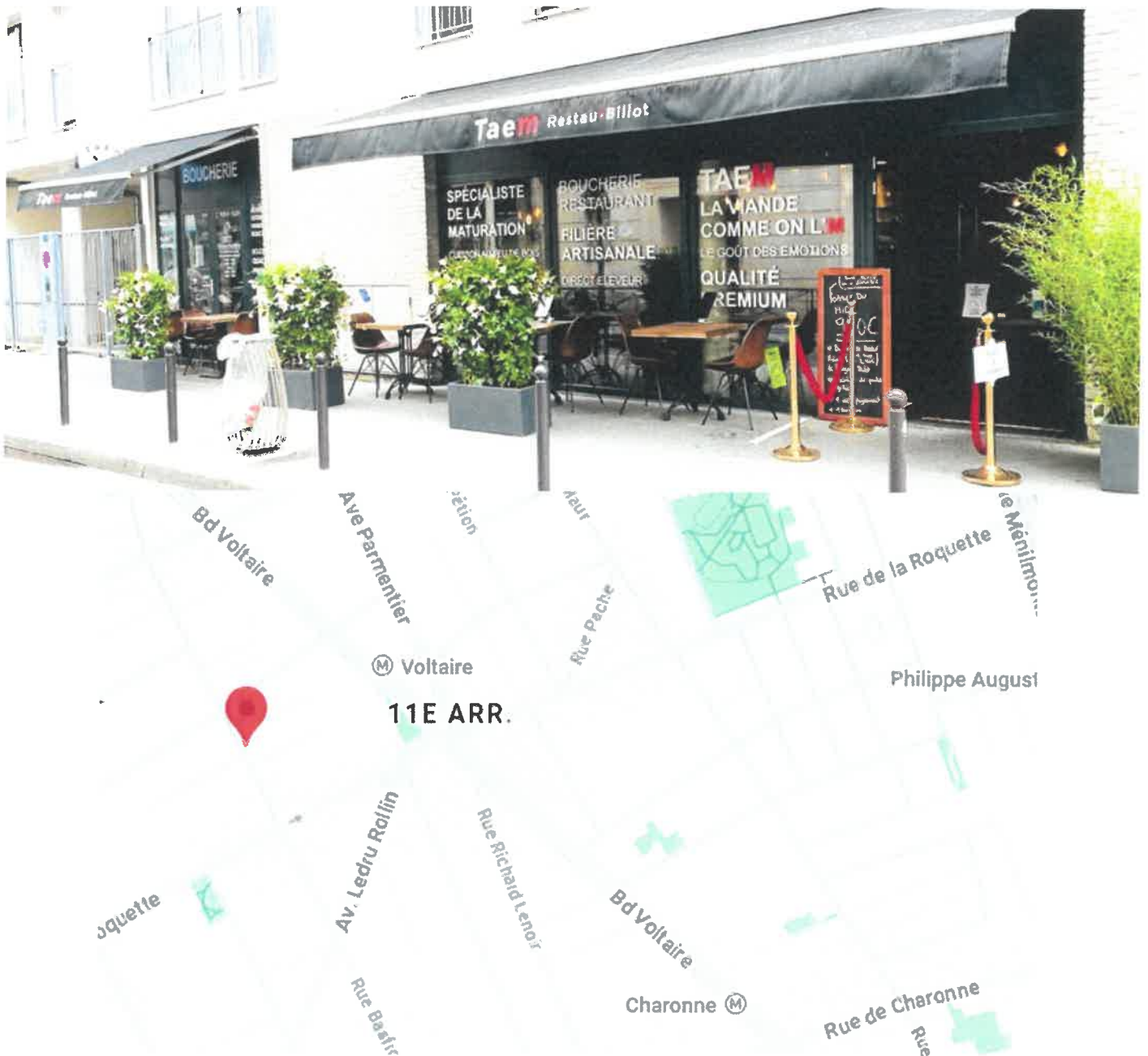


CAHIER DES CHARGES CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 30/10/2025, le Tribunal des Activités Economiques de Paris a ouvert une procédure de Redressement Judiciaire au bénéfice de la : **SAS TAEM POP - 14 RUE POPINCOURT - 75011 PARIS - Restauration sur place, à emporter et en livraison, boucherie, traiteur**, procédure convertie en Liquidation Judiciaire par jugement en date du 09/04/2026. 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 TAEM POP
Sis 14 RUE POPINCOURT - 75011 PARIS
Activité exercée : Boucherie, restaurant.



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 14 rue Popincourt - 75011 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

■ **Description du lieu d'exploitation** : Un local commercial situé dans le bâtiment A au rez-de-chaussée ; un parking (n°14) situé dans le bâtiment S en sous-sol ; La superficie utile est de 116 m².

■ **Destination exclusive** : restaurant, boucherie, vente sur place et à emporter

■ **Durée** : 3/6/9 entières et consécutives à compter du 16/06/2017

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

■ **Loyer annuel** : **84 831.04 € HT**

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

■ **Charges** : provision trimestrielle : **632.21 €**

Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 104 831.84 € TTC sous toutes réserves.

■ **Dépôt de garantie** : 21 207.76 € correspondant à 3 mois de loyer HT sous toutes réserves.

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

■ **Clauses particulières** :

Caution : 18 K€

Clause de solidarité inversée : créance locative déclarée pour 17 074.71 €, cette somme devra être prise en charge en sus du prix de cession offert ;

Garantie bancaire : égale à une année du loyer : 84 831.04 €.

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 en date du 12/11/2025 ci-annexé et dont un récolement est en cours

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 9 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 incombent 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 eux-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 ».

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) Visite des locaux

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

2) Délai et remise des offres

Date limite de dépôt des offres : 22 mai 2026 à 12 heures

Les offres devront être déposées en l'étude BDR & ASSOCIES (34 rue Sainte Anne – 75001 PARIS / Code porte cochère : 7491 / 2eme étage) dans le délai, sous pli avec la mention « Liquidation Judiciaire TAEM POP ».

Toute offre déposée après la date et l'horaire mentionnés sera considérée irrecevable.

3) L'entrée en jouissance

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

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

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

4) Rédaction de l'acte de cession

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

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

Fait à Paris le 27/04/2026
Xavier BROUARD



Annexes :

- (1) Bail commercial**
- (2) Inventaire**

**Questionnaire de provenance des fonds
Personne morale**

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

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

2 – Identification de la personne morale

Dénomination sociale :

Forme juridique :

Capital social :

Adresse du siège social statutaire :

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

Adresse des établissements secondaires :

Nationalité de la personne morale :

Objet social de la personne morale :

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

IDENTIFICATION DES ASSOCIES ET DU REPRESENTANT LEGAL

3 – Les associés de la personne morale

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

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

...

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

5 – Nature de l'opération :

6 – Objet de l'opération :

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

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

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

13 – Origine des capitaux pour l'opération

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

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

Date :

Nom et prénom :

Qualité :

Dirigeant de la société

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

Signature :

**Questionnaire de provenance des fonds
Personne physique**

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE

- 1 – Rôle de la personne dans l'opération :
 2 – Identification de la personne
 Nom :
 Prénom :
 Date de naissance :
 Lieu de naissance :
 Date et lieu de délivrance du document d'identité : Sélectionnez
Joindre une photocopie de la carte d'identité ou du passeport
 3 - Activité(s) professionnelle(s) exercée(s)

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

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

- 9 – Nature de l'opération :
 10 – Objet de l'opération :
 11 – Dans quel but faites-vous cette opération ?

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

- 12 – Origine des capitaux pour l'opération ?

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

Date :
 Nom et prénom :
 Personne ayant reçu pouvoir (dans ce cas joindre le pouvoir)
 Signature :

TAEM POP

14 Rue de Popincourt
75011 PARIS

**AVIS D'ECHEANCE DE LOYER ou D'INDEMNITE D'OCCUPATION
N°26 01 018**

Adresse de l'immeuble : 14 Rue Popincourt- 75017 Paris

Période : Du 1er janvier 2026 au 31 mars 2026

LIBELLE DES RUBRIQUES	MONTANT
SOLDE ANTERIEUR	26 006,67 €
LOYER HT 1 trimestre 2026	21 207,76 €
PROVISION - CHARGES HT 1 trimestre 2026	632,21 €
TOTAL ECHEANCE HT 1 trimestre 2026	21 839,97 €
TVA 20 %	4 367,99 €
TOTAL ECHEANCE TTC 1 trimestre 2026	26 207,96 €
REGLEMENT	-8 931,96 €
Virement du 16/01/2026 8 931,96 €	
SOLDE DÙ 1 TR 2025	43 282,67 €
TOTAL QUITTANCE	8 931,96 €

Paiement à réaliser sous huit jours. Cet avis ne peut en aucun cas faire office de quittance.
Conformément à la loi relative aux délais des paiements, (article 411 du code du commerce), nos prestations sont à régler à réception de la présente ; des pénalités s'appliqueront à raison de 1,5 % par mois à compter du 30ème jour.

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société I au capital de 4.000,00 euros, dont le siège social est
situé Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des
Sociétés de Paris sous le numéro représentée par son gérant, I
;

Ci-après dénommée « **LE BAILLEUR** »

D'UNE PART,

ET :

Monsieur né le 4 octobre 1979 à Paris (75012) et demeurant 15 rue
de _____ 1979
à Paris (75011) et demeurant _____ S ;

Qui feront l'objet d'une clause de substitution au profit de la Société TAEM POP en
cours d'immatriculation conformément à l'article 25 « *CLAUSE DE SUBSTITUTION* »
ci-après.

Ci-après dénommée « **LE PRENEUR** »

D'AUTRE PART

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après dénommés en tant que de besoin, collectivement
les « **Parties** ».

AB S.B.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail (ci-après le « BAIL »), au PRENEUR, qui accepte, les locaux, ci-après désignés :

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

La _____ donne à bail, à _____ r
 / _____ ax droits desquelles
 viendra se substituer la Société TAEM POP en cours d'immatriculation 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

Dans un ensemble immobilier sis à Paris (75011), 14, rue de Popincourt.

Cet Ensemble Immobilier collectif à usage de logements, commerce et ateliers d'artisanat est composé de :

- Un bâtiment sur rue en R+5 (Cage A),
- Un bâtiment sur cœur îlot en R+5+mezzanines (Cage B),
- Un bâtiment réhabilité en fond de parcelle en R+1+combles (Cage C),
- Un parc de stationnement en sous-sol.

Les LOCAUX LOUES comprennent :

Lot numéro un (1) :

Local commercial, situé dans le bâtiment A au rez-de-chaussée.

Avec les quatre cent soixante-dix millièmes (470/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les huit cent soixante-seize/dix millièmes (876/10000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cinquante-et-un (51) :

Parking 14, situé dans le bâtiment S au sous-sol.

Avec les quatorze/dix millièmes (14/10000èmes) de la propriété du sol et des parties

[Handwritten signatures]

communes générales.

Et les quatre cent quatre-vingt-douze/dix millièmes (492/10000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment S.

La superficie utile est de 116 m².

Tel au surplus que les lieux s'entendent, se poursuivent et comportent sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, la preneuse déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités antérieurement aux présentes, les acceptant dans l'état où ils se trouvent, tels qu'ils existent, s'étendent et comportent et renoncent à élever toutes réclamations de ce chef.

Article 2 DUREE

2.1. Le présent bail est conclu et accepté pour une durée de trois, six, neuf années entières et consécutives à compter du 16 Juin 2017.

Le preneur pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale, dans les conditions prévues à l'article L. 145-4 du Code de commerce, c'est à dire en avisant le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra judiciaire au plus tard six mois avant chaque échéance triennale.

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 trois, six, neuf, années.

Il en sera de même pour les renouvellements successifs, 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 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 ne diffèrera pas la prise d'effet du présent bail.

Si cet état des lieux est 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

LAIA

AB

S.B.

réglementation sur l'hygiène, la sécurité, accessibilité handicapés, 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 quatre mois 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.

S'il y a lieu, préalablement à l'ouverture au public de son exploitation le preneur devra justifier au bailleur de l'obtention de l'avis favorable de la Commission de Sécurité ainsi que du rapport d'un Bureau de Contrôle notoirement connu 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, quinze 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 :

« *Restaurant, boucherie, vente sur place et à emporter* ».

La destination ci-dessus visée s'interprète strictement.

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

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, accessibilité handicapé, l'environnement, la réglementation du travail, 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, 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.

HA

AB S.B.

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 l'activité du preneur nécessitait une quelconque autorisation de la copropriété, ou 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.

4.3. Le preneur s'engage à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale sous réserve des congés payés annuels

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

4.4. 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, pour quelque utilisation que ce soit, y compris pour l'exercice d'activités concurrentes à celles exercées par le preneur.

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

HA

AB

S.D.

de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les Locaux Loués et dont il aurait pu avoir connaissance.

5.3. En application des dispositions 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

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.

5.3.1. Ainsi, les catégories de charges relatives aux locaux loués 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 suivent :

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	
FONCTION- NEMENT ET ENTRETIEN DES LOCAUX LOUES	Accès	Entretien, fonctionnement et vérifications, rideaux, grilles, accessibilité handicapés,
	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)

Handwritten signature

AB S.B.

	Dératisation désinsectisation	Prestations de dératisation, désinsectisation, dénidification, désinfection
	Eclairage extérieur	Alimentation, maintenance et vérifications réglementaires des moyens d'éclairage extérieurs des Locaux Loués (notamment enseignes lumineuses)
	Eclairage intérieur	Alimentation, maintenance et vérifications réglementaires des moyens d'éclairage intérieurs des Locaux Loués, y compris éclairage de sécurité
	Electricité de secours	Contrat de fourniture d'électricité de secours Fonctionnement, entretien et vérifications réglementaires des équipements de production d'électricité (groupes électrogènes, le cas échéant), maintenance des réseaux, consommations d'énergies
	Gestion Technique Centralisée	Maintenance de l'ensemble des automates, poste de supervision, réseaux de la GTC (le cas échéant)
	Plomberie	Entretien des réseaux de distribution d'eau potable (parties privatives)
	Réseaux Electriques	Maintenance et vérifications périodiques réglementaires des équipements (parties privatives)
	Second Œuvre	Maintenance 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	Entretien/maintenance, réparations et contrôles réglementaires des ascenseurs (machinerie et équipements) le cas échéant
	Monte-Charges	Entretien/maintenance, réparations et contrôles réglementaires des monte-charges (machinerie et équipements) le cas échéant
	Escalators	Entretien/maintenance, réparations et contrôles réglementaires des escalators (machinerie et équipements), le cas échéant
SECURITE INCENDIE DES LOCAUX LOUES	Autres équipements	Réparation/entretien/réfection/remplacement/maintenance et vérifications réglementaires des équipements dédiés à la sécurité, s'il y a lieu
	Détection	Réparation/entretien/remplacement/maintenance et vérification réglementaire 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), s'il y a lieu

	Portes Coupe-feu	Entretien/maintenance, réparation et vérifications réglementaires des portes coupe-feu
SURVEILLANCE DES LOCAUX LOUES	Vidéo surveillance	Réparation/remplacement/ maintenance de l'équipement de vidéosurveillance (le cas échéant)
CHAUD FROID A L'INTERIEUR DES LOCAUX LOUES	Chaud	Réparation/entretien/réfection/remplacement/ maintenance fonctionnement 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 liés à un contrat de spécifique avec concessionnaire, s'il y a lieu
	Froid	Réparation/entretien/réfection/remplacement/ maintenance et fonctionnement 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 liés à un contrat spécifique avec un concessionnaire, s'il y a lieu
	Ventilation	Maintenance 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 de l'article 15 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

		<p>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</p> <p>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.</p>
<p>ENVIRON- NEMENT</p>		<p>Les frais et charges occasionnés par les travaux ou installations liés à la performance énergétique et environnementale des Locaux Loués.</p>

5.3.2. 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 locative.

5.4. Le preneur devra, en fin de bail, remettre les lieux loués et les équipements qui s'y trouvent, aux normes, notamment d'accessibilité handicapés, et en très 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

HA

AB S.S.

copropriété jugerait (aient) nécessaires en cours de bail dans l'immeuble, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un jours.

En outre, et par dérogation à l'article 1723 du Code civil, le bailleur se réserve la faculté d'apporter toute modification qu'il lui plaira à l'aspect intérieur ou extérieur de l'immeuble, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de constructions nouvelles, soit par tous travaux de modification, de mises aux normes y compris environnementales ou relatifs aux Etablissement Recevant du Public, des parties communes, ou à usage collectif, sans que le preneur ne puisse s'opposer à ces travaux.

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 le bailleur et/ou la copropriété de l'immeuble.

5.9. Le preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur, 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.

Des travaux 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,

HA

AB

SB

- 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, les honoraires de vacation ou de contrôle du maître d'œuvre du bailleur étant pris en charge intégralement par le preneur.

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.

Les équipements, matériels et installations non fixés 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 sous réserve de respecter un préavis de 48 heures sauf urgence.

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 et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tel emplacement convenant au bailleur.

HA

AB S.R

5.11. Le preneur ne pourra introduire dans les Locaux Loués de matières dangereuses, aucun produit explosif et particulièrement aucun produit inflammable.

Le preneur ne pourra faire aucune vente publique aux enchères, même 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.

5.12. 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 pourra installer une machinerie sous réserve du respect des normes sonores et en adéquation avec sa profession.

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.

5.13. Le preneur devra assurer l'entretien et le remplacement des rideaux des fermetures et des volets de toute nature déjà existants ou qu'il installerait.

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

5.14. Le preneur devra laisser le bailleur faire tous travaux nécessaires et laisser à cet effet pénétrer dans les lieux les entreprises du bailleur chargées d'effectuer les travaux qui s'avèreraient nécessaires.

5.15. 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.

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

AA

AB

S.B.

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.

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 72.000,00 Euros (SOIXANTE-DOUZE MILLE EUROS), hors taxes et hors charges à compter du 15 août 2018.

A titre exceptionnel, le loyer est fixé pour la première année à la somme de 60.000,00 Euros (SOIXANTE MILLE EUROS) hors taxes et hors charges qui débute le 16 août 2017.

A titre exceptionnel, le Bailleur accepte une franchise de loyer et de charges de deux mois soit jusqu'au 15 août 2017.

Néanmoins, le Preneur réglera la quote-part exigible du 3^{ème} trimestre 2017 à savoir la période comprise entre le 16 août 2017 et le 30 septembre 2017, charges en sus.

De sorte que le loyer sera exigible pour la première fois le 16 août 2017.

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.

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.

WA

AB

SS

La première indexation se fera en prenant :

- 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 de Grande Instance 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.

En outre, et dans l'hypothèse et pour quelque raisons que ce soit, l'indice ILC ne serait pas applicable au présent contrat le loyer sera indexé rétroactivement et dès son origine, en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

Ainsi, et dans cette seule hypothèse, les indices correspondants de l'Indice national du Coût de la Construction (ICC) se substitueraient aux indices des loyers commerciaux retenus.

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.

MA

AB

S.B

7.3.2. Prélèvements bancaires

En vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et accessoires et plus généralement de toutes sommes dues par le preneur au bailleur au titre du présent bail, un prélèvement bancaire sera mis en place par le Preneur au profit du bailleur lors de leur échéance, les sommes qui lui seraient dues.

Le bailleur remet au preneur le jour de la signature du bail un relevé d'identité bancaire pour permettre au preneur de mettre en place les virements.

En cas de non-respect dudit engagement ayant pour conséquence de laisser une somme impayée à son échéance normale, le montant des sommes dues portera intérêt au taux Euribor augmenté de deux cents points de base.

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

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.

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

AA

AB

S.S.

irrévocablement déroger aux règles relatives au plafonnement du loyer lors du renouvellement.

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, 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.

En tout état de cause, le loyer de renouvellement ne pourra en aucun cas être inférieur au loyer initial du bail indexé au jour de la prise d'effet du bail renouvelé dans les conditions fixées à l'article 7.2. du présent bail.

Cette condition est déterminante de la volonté des parties et s'imposera à elles lors du ou des renouvellements à intervenir.

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.

7.6. Demande éventuelle en vue de la révision du loyer

A titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, il est expressément convenu que toute demande de révision du loyer, sur quelque fondement que ce soit (L145-38 ou L 145-39 du Code de commerce), se fera en prenant pour définition de la valeur locative celle stipulée à l'article 7.5 du présent bail.

La clause d'indexation du bail reprendra son plein effet dès que la valeur locative telle que définie à l'article 7.5 du présent bail sera atteinte.

Article 8 DEPOT DE GARANTIE

8.1. Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le preneur devra verser au bailleur un dépôt de garantie représentant trois mois de loyer Hors Taxes qui est versé au jour de la signature des présentes soit un montant équivalant à la somme de 15.000,00 Euros (QUINZE MILLE EUROS) pour la première année.

Ce dépôt de garantie sera par la suite réajusté le 16 août 2018 en même temps que l'augmentation du loyer prévu contractuellement à la somme de 72.000 € H.T. HC. à l'article 7.1. pour toujours atteindre l'équivalent de 3 mois de loyers représentant la somme de 18.000 €.

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

HA

AB

S.S.

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 à deux mois de loyer Hors Taxes effectivement exigible au cours de l'année précédente.

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 deux mois 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.

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 relatives aux clauses contractuelles du bail, 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

8.7. 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.

HA

AB JB

8.8. En outre, le cessionnaire sera dans tous les cas du seul fait de la cession, garant du paiement par le preneur de la totalité des sommes dues au titre du présent bail par ledit preneur à la date de cession.

Article 9 CAUTION

Le Preneur verse à titre de cautionnement entre les mains du Bailleur la somme de 18.000 € (DIX HUIT MILLE EUROS) qui sera restituée au Preneur à l'issue du bail.

Cette Caution a pour objet de garantir le Bailleur du respect par le Preneur du respect des charges et conditions définies aux présentes incluant le parfait paiement des loyers et charges.

Il est remis ce jour 1 chèque à l'ordre de la SCI NCCA LE ONZE de la somme de 18.000 € (DIX HUIT MILLE EUROS) tiré sur la banque ~~BNP PARIBAS~~ chèque n° 607298
ledit chèque qui sera encaissé en accord entre les parties le 1^{er} mars 2018.

Le Bailleur en donne bonne et valable quittance sous réserve du parfait encaissement.

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

10.1. Information

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 derniers exercices précédant la signature du présent bail et leur coût (*Annexe 1*),
- Etat prévisionnel des travaux à réaliser au cours des trois années postérieures à la signature du bail assorti d'un budget prévisionnel (*Annexe 2*),

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

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

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.

MA

AB S.B

10.2. Charges communes ou collectives de l'immeuble

En application des dispositions L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, relatifs à l'Immeuble, ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement sont les suivantes :

- Nettoyage intérieur et extérieur de l'Immeuble
- Elimination des déchets
- Fonctionnement et entretien de l'Immeuble
- Liaisons mécaniques
- Espaces verts
- Sécurité incendie
- Surveillance
- Chaud, froid
- Fonctionnement (gestion administrative et gestion des Espaces de Services)
- Honoraires de gestion
- Assurances de l'immeuble
- Charges externes non récurrentes
- Travaux
- Frais et honoraires liés aux travaux de l'immeuble
- Environnement

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.

10.2.1. Ainsi, les 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 suivent :

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF
NETTOYAGE DE L'IMMEUBLE	Nettoyage Extérieur	Nettoyage des façades, et nettoyage des espaces communs extérieurs (trottoirs, cour, aire de livraison), quelques soient les circonstances (en ce compris opérations de déneigement), y compris tous frais associés
	Nettoyage Intérieur	Nettoyage des espaces communs intérieurs et des équipements communs tels que meubles, agencements (notamment halls, espace sous verrière, foyers, circulations, paliers d'étage, locaux techniques, sanitaires communs, escaliers notamment de secours, cabines des ascenseurs ou monte-charges) et des bureaux administratifs éventuels et PC sécurité
	Nettoyage vitrerie et façades	Nettoyage des façades et vitrages des parties communes et notamment les verrières, en ce compris les façades extérieures non accessibles depuis les Locaux Loués

AA

AB

S.A

ELIMINATION DES DECHETS DE L'IMMEUBLE	Elimination déchets secs	Collecte, enlèvement et traitement des déchets secs (locaux poubelles) et ce y compris les locations de compacteurs et/ou containers communs y compris les taxes y afférentes
	Elimination déchets humides	Collecte, enlèvement et traitement des déchets humides (locaux poubelles) et ce y compris les locations de compacteurs et/ou containers communs y compris les taxes y afférentes
FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN IMMEUBLE	Accès	Entretien, fonctionnement et vérifications notamment réglementaires des portes, portillons, rideaux, et grilles communs. Barrières automatiques Mesures des flux entrant et sortant lorsqu'un contrat est en place, s'il y a lieu
	Autres Equipements	Acquisition, location et maintenance, amélioration, remplacement des équipements communs tels que meubles, agencements et des équipements spécifiques d'exploitation : système téléphonique, WIFI ou autre système dédié au fonctionnement de l'immeuble
	Autres immeubles	Charges résultant d'une participation dans une ASL, AFUL, copropriété, ou charges payés au titre de l'utilisation de certains espaces n'appartenant pas à l'Immeuble (en ce compris les parkings) mais dont bénéficient les Locaux Loués, le cas échéant.
	Clos et Couvert	Maintenance et vérification réglementaire des toitures, terrasses, façades de l'Immeuble
	Contrôle d'accès	Fonctionnement et entretien des équipements de contrôle d'accès de l'Immeuble
	Carnet hygiène et environnement	Audits annuels des bureaux de contrôle et analyses ponctuelles liées au suivi du carnet hygiène et environnement de l'immeuble et ce y compris dispositions réglementaires (air, eau, légionnelle, plomb, divers ayant un impact sur la santé)
	Dératisation désinsectisation	Prestations de dératisation, désinsectisation, dénidification, désinfection des parties communes
	Eclairage extérieur	Alimentation, maintenance et vérifications réglementaires des moyens d'éclairage extérieurs de l'Immeuble (hors Locaux Loués, dont le Preneur est responsable directement), y compris éclairage de sécurité
	Eclairage intérieur	Alimentation, maintenance et vérifications réglementaires des moyens d'éclairage intérieurs de l'Immeuble, y compris éclairage de sécurité
	Electricité de secours	Contrat de fourniture d'électricité de secours de l'immeuble Réparation/entretien/remplacement/maintenance et Fonctionnement, et vérifications réglementaires des équipements de production d'électricité de l'immeuble (groupes électrogènes, le cas échéant), maintenance des réseaux, consommations d'énergies de l'immeuble

AB S.S.

	Gestion Technique Centralisée	Maintenance de l'ensemble des automates, poste de supervision, réseaux de la GTC de l'immeuble, s'il y a lieu
	Pilotage et coordination	Management des prestations (building manager) et frais associés, redevances sur applicatifs informatiques pour le suivi des prestations (Gestion de la Maintenance Assistée par Ordinateur, plateforme de gestions des incidents, hotline, ...) de l'immeuble, s'il y a lieu
	Plomberie	Entretien/réparation des réseaux de distribution d'eau potable jusqu'aux parties privatives
	Réseaux Electriques	Maintenance et vérifications périodiques réglementaires des équipements de livraison, de comptage et de distribution de l'électricité de l'immeuble
	Second Œuvre	Maintenance des portes (serrures), revêtements de sol, muraux et plafonds, des parties communes, PC sécurité et des parkings, s'il y a lieu
	Service Clientèle/ utilisateur	Services proposés aux utilisateurs de l'Immeuble : accueil, tri du courrier, sonorisation, application digitale, le cas échéant.
	Signalisation intérieure commune	Installation, maintenance, fonctionnement de la signalétique intérieure : panneaux indicateurs, enseignes lumineuses, indications de sorties de secours
	V.R.D. Canalisations	Entretien des réseaux d'évacuation des eaux usées, eaux vannes ou pluviales, jusqu'au collecteur égout ou fosses de relevage : y compris tuyauterie, vidange des bacs de décantation, vérification des disconnecteurs, curage des réseaux
	Structure	Contrats ou prestations spécifiques non regroupables dans d'autres sous-destinations tel que : - Redevances diverses non liées à l'Etat ou aux collectivités - Frais téléphoniques et liaisons internet auprès des fournisseurs, s'il y a lieu
	Fluides	Consommations de fluides des parties communes (eau, électricité, gaz ou fuel pour électricité de secours, climatisation et chauffage notamment)
LIAISONS MECANIQUE COMMUNES DE L'IMMEUBLE	Ascenseurs	Entretien/maintenance, réparations et contrôles réglementaires des ascenseurs communs (machinerie et équipements)
	Monte-Charges	Entretien/maintenance, réparations et contrôles réglementaires des monte-charges communs (machinerie et équipements) le cas échéant
	Nacelles	Entretien/maintenance, réparations et contrôles réglementaires des nacelles communes (machinerie et équipements), le cas échéant
ESPACES VERTS COMMUNS	Espaces verts intérieurs	Entretien des espaces verts intérieurs et fournitures des compositions florales et des plantes, des espaces d'accueil, en ce compris la décoration d'ambiance, s'il y

HIA

AB S.B.

DE L'IMMEUBLE		a lieu
	Espaces verts extérieurs	Entretien des espaces verts extérieurs, le cas échéant
SECURITE INCENDIE DE L'IMMEUBLE	Autres équipements	Achat/remplacement/entretien et vérifications réglementaires des équipements communs dédiés à la sécurité : colonnes sèches, audio-visuel, équipement téléphonique, téléphones portables, talkies-walkies, extincteur
	Détection	Réparation/entretien/ remplacement/maintenance et Fonctionnement et vérification réglementaire des systèmes de sécurité incendie commun (SSI) : centrale de détection, têtes de détection et centrale de mise en sécurité incendie
	Prévention	Contrat de personnel de sécurité, abonnements spécifiques (redevances fréquences radio, abonnement et consommation de la ligne directe pompier TASAL), s'il y a lieu
	Portes Coupe-feu	Entretien/maintenance, réparation et vérifications réglementaires des portes coupe-feu des parties communes de l'immeuble
SURVEILLANCE DE L'IMMEUBLE	Surveillance intérieure	Service de gardiennage dédié aux espaces communs intérieurs (halls, quai de livraison, parkings, etc.) et aux abords de l'Immeuble
	Vidéo surveillance	Réparation/entretien/ remplacement et Fonctionnement de l'équipement de vidéosurveillance commun
CHAUD FROID	Chaud	Réparation/entretien/réfection/remplacement/maintenance et Fonctionnement des appareils de production et distribution de chaleur de l'immeuble incluant les vérifications périodiques des installations (chaudières), 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 au titre des parties communes de l'immeuble
	Froid	Réparation/entretien/réfection/remplacement/maintenance et Fonctionnement des appareils liés à la distribution et production de froid (Eau glacée pour climatisation) : groupes froids, tours aérorefrigérantes, 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 au titre des parties communes de l'immeuble
	Ventilation	Maintenance des équipements de ventilation communs et vérifications réglementaires

127

AB S.B.

FRAIS ET HONORAIRES	Gestion administrative et technique	<p>- Tous frais liés à la gestion administrative de l'Immeuble (maintenance des copieurs, abonnements téléphoniques, frais de réception internes et externes liés à la gestion de l'Immeuble, primes d'assurances de l'immeuble et surprimes le cas échéant, honoraires de courtage d'assurance, de bureaux d'études, d'huissiers, ...).</p> <p>- Honoraires du syndic de l'immeuble</p>
CHARGES EXTERNES NON RECURRENTE DE L'IMMEUBLE	Procédure expertise	Frais de procédure et d'expertises, honoraires (huissier, avocat, expert) dans le cadre d'un référé ou d'une procédure judiciaire relatifs aux parties communes de l'immeuble
	Structure	Gestion des sinistres de l'immeuble
	Surveillance Vigipirate	Renforcement de la surveillance de l'immeuble dans le cadre de vigipirate
	Assurances	Assurances de l'immeuble
TRAVAUX DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE		<p>1 / Tous travaux concernant les parties communes de l'Immeuble y compris les toitures, et relevant :</p> <p>a°/ soit de travaux de second œuvre,</p> <p>b°/ soit de travaux de réparation, réfection, rénovation remplacement, ou d'amélioration</p> <p>c°/ soit de travaux d'entretien, de réparations grosses ou menues sans aucune distinction.</p> <p>Les Parties conviennent cependant expressément que les grosses réparations, travaux ou remplacements relevant de l'article 606 du Code civil et limitativement énumérées audit article resteront à la charge du Bailleur sauf s'ils (i) sont rendus nécessaires par le non-respect par le Preneur de ses obligations d'entretien, de maintenance et de réparation, (ii) sont rendus nécessaires par l'activité particulière du Preneur ou des travaux réalisés par ce dernier ou (iii) s'ils consistent en des travaux d'embellissement dont le montant excède celui du remplacement à l'identique.</p> <p>2 / Tous frais d'études, de contrôle, de vérification réglementaire, d'entretien, de maintenance, de réparation, de rénovation ou de remplacement portant sur les équipements concourant au fonctionnement et à la sécurité de l'Immeuble tels que les appareils de levage, les installations de chauffage et de climatisation, les équipements de ventilation et de désenfumage, les</p>

HWA

AB S.B.

installations électriques courant fort et courant faible, les groupes électrogènes, les pompes de relevage des eaux, des réseaux d'évacuation etc., et relevant :

a°/ soit de travaux de second œuvre,

b°/ soit de travaux de réparation, réfection, rénovation remplacement, ou d'amélioration

c°/ soit de travaux d'entretien, de réparations grosses ou menues sans aucune distinction.

Les Parties conviennent cependant expressément que les grosses réparations, travaux ou remplacements relevant de l'article 606 du Code civil et limitativement énumérées audit article resteront à la charge du Bailleur sauf s'ils (i) sont rendus nécessaires par le non-respect par le Preneur de ses obligations d'entretien, de maintenance et de réparation, (ii) sont rendus nécessaires par l'activité particulière du Preneur ou des travaux réalisés par ce dernier ou (iii) s'ils consistent en des travaux d'embellissement dont le montant excède celui du remplacement à l'identique.

Si les travaux visés aux a°, b° et c° des 1/ et 2/ ci-dessus sont occasionnés :

- par la vétusté ou par la force majeure, par dérogation à l'article 1755 du Code civil,
- par l'évolution des techniques,
- par l'obsolescence des matériaux et équipements,
- par l'amélioration ou l'intérêt général de l'Immeuble,
- par l'amélioration de la performance environnementale (en matière de consommation d'énergie ou d'utilisation des ressources naturelles)
- par sa/leur mise en conformité à la réglementation en vigueur ou à venir rendue nécessaire par l'activité spécifique du Preneur,

Ils seront à la charge du Preneur sauf si ces travaux relèvent de ceux limitativement énumérés à l'article 606 du Code civil.

Si l'un quelconque ces travaux ou remplacements visés ci-dessus et alors même qu'il(s) relèverai(en)t de l'article 606 du Code civil sont rendus nécessaires par le non-respect par le Preneur de ses obligations d'entretien, de maintenance et de réparation, alors ils resteront à la charge du Preneur.

1/11

AB S.B

FRAIS ET HONORAIRES LIÉS AUX TRAVAUX DE L'IMMEUBLE		Frais et honoraires générés par les études et la réalisation des travaux ci-dessus y compris les honoraires et frais d'étude et de maître d'ouvrage délégué, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux (à l'exception des honoraires afférents aux travaux relevant de l'article 606 du Code civil).
ENVIRONNEMENT		Frais et honoraires liés aux audits environnementaux de l'immeuble requis notamment pour l'obtention et le maintien des labels et certifications obtenus sur l'Immeuble. Les frais et charges occasionnés par les travaux ou installations liés à la performance énergétique et environnementale de l'Immeuble, s'il y a lieu
<p>Ces charges décrites ci-dessus peuvent notamment résulter de contrats et prestations ponctuelles, et notamment inclure aussi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les rémunérations et charges sociales du personnel administratif et technique, et/ou montants facturés par des entreprises de prestations de services extérieures (circulation, de la sécurité, du gardiennage, du nettoyage, de l'entretien, service à la personne, etc.) - l'agencement, le mobilier, les fournitures, les consommables, les outillages, les tenues, les uniformes et équipements individuels, les pièces détachées, les équipements, - les fluides et énergie (abonnements et consommations) afférents aux prestations des contrats et au bon fonctionnement de l'Immeuble qu'elles soient privatives ou communes - les prestations de contrôles réglementaires. 		

10.2.2. Les charges imputables au bailleur au titre de l'immeuble 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.

10.3. Modalités de règlement

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.

MA AB S.S.

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.

Le Bailleur annexe aux présentes l'appel de fonds de la SPGI (syndic) exigible au 1^{er} avril 2017 pour un montant de 632,21 € par trimestre (**Annexe 3**).

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

A titre estimatif, la provision pour charges au titre de la première année de bail est fixée à 2.528,84 euros Hors Taxes et Hors fiscalité.

10.4. 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, TASCOS, etc...), ainsi que du règlement de la TVA relative à l'exploitation de son fonds et devra en justifier, par la production des documents correspondants, à première demande du bailleur, ainsi qu'à la fin du bail.

Il remettra au bailleur, chaque année, sa déclaration TASCOS.

10.5. 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 les suivantes :

HA

AB

S.B.

- La taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière,
- La taxe d'écoulement des égouts,
- 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, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement (TSBCS) (art.231 ter du CGI),
- La TASCOM,
- La taxe spéciale d'équipement au profit de l'établissement Public « Société du Grand Paris »
- 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 :

- La 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.

MA

AB

S.D

Article 11 INTERETS DE RETARD

11.1. 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 automatiquement productive d'un intérêt calculé au taux EONIA majoré de quatre cents points de base, étant précisé que celui-ci sera celui du mois précédant la date d'exigibilité, et ce, sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur étant mis en demeure par la seule signature du présent bail.

11.2. Le paiement tardif de cinq avis d'échéance, consécutifs ou non, 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.

Toute location-gérance est interdite.

12.2. Sous-location

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

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 pendant une durée de trois ans à compter de la date d'effet de la cession et ce, même en cas de cessions successives.

En outre tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail demeureront tenus envers le bailleur, solidairement entre eux et avec le preneur au

HA

AB

S.B.

paiement des loyers, des indemnités d'occupation, et au titre de l'exécution de toute clause du présent bail 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.

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 1690 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.

L'établissement de cet état des lieux ne modifiera nullement les droits dont disposera le Bailleur quant à la remise en état des Locaux Loués, le cessionnaire étant à cet égard solidaire du cédant au titre des dégradations commises par ce dernier alors qu'il occupait les Locaux Loués ; les droits du cessionnaire étant pour le surplus réservés à l'égard du 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.

17 A

AB S.B.

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 de la vente projetée, ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour sa signature.

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

Concernant les stocks et les contrats en cours, le Preneur fera ses meilleurs efforts à fournir au Bailleur en même temps que la notification, toute justification, sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks et sur la nature exacte des contrats et notamment les contrats de travail, ainsi que sur la personnalité des co-contractants.

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 de 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 première présentation 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.

171A

AB S.D.

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.

13.3. En conséquence et sous réserve des décisions du bailleur et 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

HA A JB S.B.

acquits, du paiement des contributions, impôts, taxes et redevances à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

14.2. Le preneur devra également rendre les lieux loués en très 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.

14.4. L'état des lieux et le chiffrage des réparations et travaux éventuellement dus par le preneur seront établis de façon contradictoire par deux architectes désignés, l'un par le bailleur, l'autre par le preneur, qui auront alors pour mission de chiffrer le coût des travaux d'une part et d'autre part la durée de leur réalisation, celle-ci incluant la durée des appels d'offres nécessaires à leur réalisation.

Si l'estimation des deux architectes présente un écart inférieur ou égal à 10 %, le coût des travaux sera la moyenne arithmétique de ces deux estimations.

Si l'écart est supérieur à 10 %, les travaux seront chiffrés par un tiers architecte désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris statuant par voie d'ordonnance de référé.

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

14.5. Dans tous les cas, le preneur sera redevable d'une indemnité hors taxes égale au dernier loyer en cours, majoré 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.

14.6. Dans l'hypothèse d'un congé avec refus de renouvellement du bailleur, en fin de bail, le preneur s'interdit 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 de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

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.

AA

AB S.B.

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,
- 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 d'une année,
 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

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, 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 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 :

Handwritten signature

Handwritten initials

- 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.

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.

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

AA

AB

S.E

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 de Grande Instance 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, sans qu'il soit besoin d'une quelconque 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 vingt pour cent (20 %), 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 ET HONORAIRES

Tous les frais, 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.

Article 21 MODIFICATIONS - TOLERANCES – INDIVISIBILITE

21.1. 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,

Handwritten signatures: J.A., P.B., S.B.

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.

21.2. Modifications - Tolérances

Toute autre modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès.

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

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

21.3. Indivisibilité

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

Article 22 ENVIRONNEMENT

22.1. En application des dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, il est annexé au présent bail un Etat des Risques Naturels, Miniers, Technologiques ou sismiques (*Annexe 4*).

Conformément à cet état le bailleur déclare que les Locaux Loués :

- Est concerné par le Plan de prévention des risques suivants :

« Mouvement de terrain mais la cartographie indique que le bien ne se trouve pas dans une zone de mouvement de terrain ;

Inondation mais la cartographie indique que le bien ne se trouve pas dans une zone inondable » ;

- Ne sont pas situés dans le périmètre d'un Plan de prévention des risques naturels prescrit ;
- Ne sont pas situés dans le périmètre d'un Plan de prévention des risques naturels approuvé ;

LA A

AB

S.D

- ne sont pas situés dans le périmètre d'exposition aux risques délimités par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations,
- ne sont pas situés dans le périmètre dans un plan de prévention des risques miniers,
- Sont situés dans une zone de sismicité très faible (zone 1),

Le preneur, connaissance prise de cette situation avant la signature du présent bail et déclare faire son affaire personnelle de toutes les conséquences qui pourraient en résulter sans recours contre le bailleur.

22.2. Le preneur reconnaît avoir reçu avant la signature du présent Bail le Diagnostic de Performance Energétique des Locaux Loués, qui en tant que de besoin est annexé aux présentes (*Annexe 5*) établi par la société. DIAGTECH en date du 9 juin 2017

Article 23 REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Le Bailleur déclare que la construction ne contient pas d'amiante ou produits visés par le décret 96-97 du 7 février 1996 et le décret 97-855 du 12 septembre 1997.

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 CLAUSE DE SUBSTITUTION

Il est convenu entre les parties que la Société TAEM POP se substituera en lieu et place de Monsieur Aziz BELHADJ et Monsieur Samir BOUDOUKARA dans le cadre du présent bail dès l'immatriculation de ladite Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

Article 26 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.

AA

AB S.B

Fait en trois exemplaires,
A Paris, le 16-06-2017

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

ANNEXES

1. Etat récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois années précédant la signature du bail et leur coût ;
2. Etat prévisionnel des travaux à réaliser au cours des trois années postérieures à la signature du bail assorti d'un budget prévisionnel
3. Appel de fonds du 1^{er} avril 2017 de la SPGI
4. Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques et extraits de pièces justificatives
5. Diagnostic de Performance Energétique

HA MB S.B.

nouvelle étude

MISSIKA · THELLIEZ

**ETAT DESCRIPTIF ET ESTIMATIF
DU MOBILIER, MATÉRIEL, STOCK ET VEHICULES
DÉPENDANT DU
Redressement judiciaire SAS TAEM POP
demeurant à
75011 PARIS - 14 rue Popincourt**



Jugement du 30/10/2025

Ledit état dressé par Maître Pierre MISSIKA
Commissaire de Justice
sis 18 rue de la Grange Batelière à Paris (75009)

Maître Alexandra BLANCH
Administrateur Judiciaire
sis 81 rue Lauriston à Paris (75016)

Maître Xavier BROUARD
Mandataire Judiciaire
sis 34 rue Sainte Anne à Paris (75001)

Fait à PARIS, le 12/11/2025

ETAT RECAPITULATIF

	Exploitation
I - MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRE	51880
II - MATERIEL D'EXPLOITATION A DES TIERS	mémoire
III - STOCK	3000
MONTANT DE LA PRESENTE ESTIMATION	54880

I - MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRE

Exploitation

- 1 22 tables 2 couverts en bois
2 tables en bois 6 couverts
56 chaises simili cuir (usures)

1500



- 2 Mobilier de terrasse comprenant :
4 tables à plateau basculant
9 fauteuils

600



- 3 Rôtissoire DOREGRILL SENSUP S6

4000



4 2 billots rectangulaires
1 billot rond

500



5 Trancheuse MANCONI KOLOSSAL DUAL modèle 350 IK DUAL

1500



6 Lave mains inox

100



8 Balance BARTSCHER

30

Hors service



9 Scie à os OFFICINE C.G.T
Type S. 183

1800



10 Armoire réfrigérée 3 portes à froid positif

800



11 Cave à maturation POLITEC

2000



12 Poussoir à saucisse PSV VILLA 25

1000



13 Cave à maturation

20000

Réalisation sur mesure



14 2 tablettes APPLE iPad
Tiroir caisse
Imprimante à ticket

400



15 19 tablettes SAMSUNG pour prise de commande client

4000



16 Machine à café NESPRESSO
Type 231 / NP200

1400



17 Machine à glaçons HOSHIZAKI

400



18 2 arrières de bar réfrigérés à 2 portes coulissantes
Petit stock de boissons

500



19 Rayonnages alimentaires pour chambre froide

300



20 Vitrine réfrigérée à 1 porte à froid positif

400



21 Armoire réfrigérée négative COLDINOX

500



22 3 tables inox

300



23 Machine mise sous vide FRANSTAL GOLD

1000



24 Hachoir à viande réfrigéré DADAUX

1000



25 Coupe frites

200



26 Lave mains inox

100



27 Plonge inox à 2 bacs et à douchette

250



28 Lave vaisselle à capot MODULAR

500



29 Support poubelle

20



30 Four UNOX CHEFTOP sur piétement inox

3000



31 Toaster à pain

100



32 Meuble soubassement réfrigéré à 6 tiroirs

600



33 Plancha

500



34 Plancha MBM

500



35 Friteuse double MBM

600



36 Tour réfrigéré avec saladette réfrigérée CUISTANCE

500



37 Meuble étuve inox

200



38 Bain marie

100



39 Plaque de cuisson MÉTRO

80



40 Table inox

100



41 Balance épicerie TESTUT 150



42 Réserve comprenant petit stock d'épicerie et ustensiles 300



45 Terminal SUMUP 50



Total MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRE 51880

II - MATERIEL D'EXPLOITATION A DES TIERS

Exploitation

7 Balance LOUIS TELLIER

Prêtée par Mr KARIM

mémoire



44 TPE INGENICO MOVE/5000

En location

mémoire



Total MATERIEL D'EXPLOITATION A DES TIERS

mémoire

CLÔTURE DU PROCÈS- VERBAL D'INVENTAIRE
Redressement judiciaire de la SAS TAEM POP

En présence de Monsieur Aziz BELHADJ

À la suite de l'inventaire des actifs de la société réalisé par Maître Pierre Missika, commissaire de justice, le procès-verbal d'inventaire a été clôturé par les réponses au questionnaire suivant :

<p>CLAUDE DE RÉSERVE DE PROPRIÉTÉ</p> <p>Je déclare qu'il existe à l'actif de la société des marchandise(s), mobilier(s), matériel(s) et/ou véhicule(s) pouvant faire l'objet d'une clause de réserve de propriété et m'engage à donner les éléments permettant de les identifier.</p>	<p>NON</p>
<p>LÉGISLATION DU TRAVAIL</p> <p>Je déclare qu'il existe des éléments non conformes à la législation en cours, notamment aux normes de sécurité.</p>	<p>NON</p>
<p>PRODUITS DANGEREUX</p> <p>Je déclare qu'il existe des produits dangereux, chimiques, radioactifs et plus généralement polluants nécessitant un traitement par un organisme spécialisé.</p>	<p>NON</p>
<p>ACTIFS APPARTENANT À DES TIERS</p> <p>Je déclare qu'il existe à l'actif de la société du ou des matériel(s), mobilier(s), marchandise(s), véhicule(s) en crédit-bail, location, dépôt, qui demeurent la propriété d'un tiers.</p> <p>Le cas échéant, je donne mon accord pour leur restitution.</p>	<p>OUI</p>
<p>PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE</p> <p>Je déclare qu'il existe à l'actif de la société un ou des biens incorporels tels que : brevet, dessins et modèles, logiciel, licence, droit de marque, fichier client...</p>	<p>NON</p>
<p>SINCÉRITÉ DES DÉCLARATIONS</p> <p>Je déclare avoir présenté l'ensemble des actifs dépendant de la société lors des opérations d'inventaire. Je reconnais avoir été informé que toute dissimulation pourrait entraîner ma responsabilité.</p>	<p>OUI</p>

Fait le 12/11/2025
À PARIS
Signature

Aziz BELHADJ

✓ Certifié par  youSign