

CAHIER DES CHARGES CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 24/06/2026, le Tribunal des Activités Economiques de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la : **SARL HAJA'S EXOTIC MARKET, 34 rue Gauthey - 75017 PARIS**

L'exploitation de commerces d'alimentation générale, de produits exotiques et de produits cosmétiques, ainsi que la vente de tous produits, accessoires ou services nécessaires au développement de cette activité..

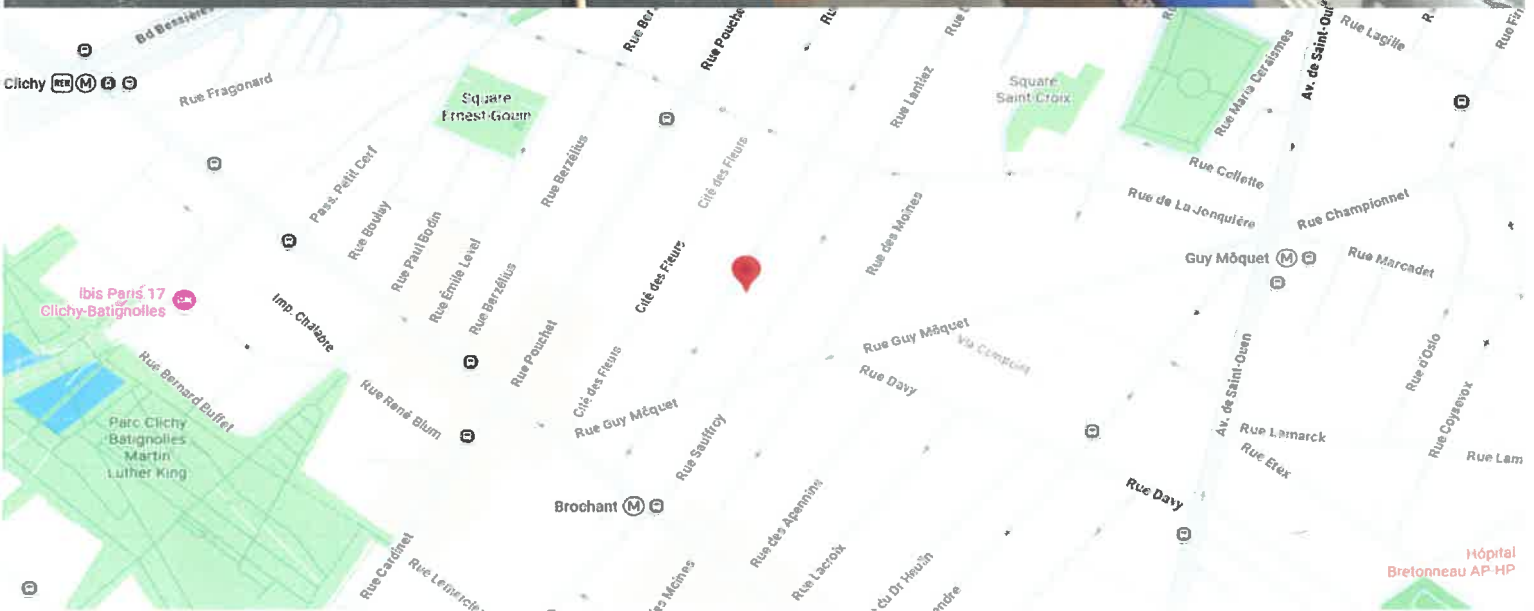
Ce même jugement a désigné la SELARL BDR & ASSOCIES, prise en la personne de Maître Florence DAUDÉ, aux fonctions de Liquidateur judiciaire.

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 HAJA'S EXOTIC MARKET

Sis 34 rue Gauthey - 75017 PARIS

Activité exercée : Alimentation générale, produits exotiques et cosmétiques.



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 34 rue Gauthey - 75017 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

■ **Description du lieu d'exploitation :**

- Lot n° 53 : Au rez-de-chaussée du bâtiment A, un local à usage commercial accessible depuis la rue Gauthey. Ce lot donne accès au lot n° 12 via un escalier intérieur.
- Lot n° 12 : Une cave au sous-sol portant le numéro 12.

■ **Destination exclusive :** exploitation de commerces d'alimentation générale, de produits exotiques et de produits cosmétiques, ainsi que la vente de tous produits, accessoires ou services nécessaires au développement de cette activité. (Cf. article 2, page 3)

■ **Durée :** Neuf ans à compter du 01/12/2025 et prenant fin le 31/11/2034 (Cf. article 3, page 3)

■ **Régime fiscal :** Non soumis à la TVA tel qu'il résulte de la lecture de l'appel de loyer ci-annexé au présent cahier des charges.

■ **Loyer annuel :** 17 400 € HC, à payer mensuellement à échoir le premier jour de chaque mois. Toutefois, à titre exceptionnel, le bailleur consent à ce que le montant du loyer soit réduite à 16 200 € HC pour le première année (Cf. article 4, page 4)

■ **Révision :** Indexation annuelle en fonction de la variation de l'Indice des loyers commerciaux (ILC) (Cf. article 5, page 5)

■ **Charges :**

- Provision sur charges mensuelle : 100 €, soit 1 200 € par an sous toutes réserves, tel qu'il résulte de la lecture de l'appel de loyer ci-annexé.
- Taxe foncière pour l'année 2025 : 926 €, tel qu'il résulte de l'avis ci-annexé.

Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 18 326 €

■ **Dépôt de garantie :** 8 700 € représentant 6 mois de loyer, sous toutes réserves, (cf. article 6, page 5)

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

■ **Clauses particulières :**

Cession : Cession du bail au successeur devant recevoir le consentement exprès et par écrit du bailleur.

La garantie solidaire du cédant peut être substituée par une garantie bancaire à première demande d'un montant d'une année de loyer en principal au profit du bailleur. Le projet de garantie devant être soumis pour approbation du bailleur huit jours avant la date de signature de la cession. (Cf. article 9, page 18)

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 liste établie par la dirigeante dans la déclaration de cessation des paiements.

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 n'employait aucun salarié à la date de la liquidation judiciaire.

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 : **jeudi 23 juillet 2026 à 17h00**

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

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

3) L'entrée en jouissance

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

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

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

4) Rédaction de l'acte de cession

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

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

Fait à Paris le 08/07/2026


Florence DAUDÉ

Annexes :

- (1) Bail commercial en date du 25/11/2025
- (2) Avis d'échéance pour le mois de juillet 2026
- (3) Avis de taxes foncières pour l'année 2025
- (4) Rubrique « Actifs » de la déclaration de cessation des paiements.

**Questionnaire de provenance des fonds
Personne morale**

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

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

2 – Identification de la personne morale

Dénomination sociale :

Forme juridique :

Capital social :

Adresse du siège social statutaire :

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

Adresse des établissements secondaires :

Nationalité de la personne morale :

Objet social de la personne morale :

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

IDENTIFICATION DES ASSOCIES ET DU REPRESENTANT LEGAL

3 – Les associés de la personne morale

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

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

...

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

5 – Nature de l'opération :

6 – Objet de l'opération :

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

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

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

13 – Origine des capitaux pour l'opération

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

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

Date :

Nom et prénom :

Qualité :

Dirigeant de la société

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

Signature :

**Questionnaire de provenance des fonds
Personne physique**

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE

1 – Rôle de la personne dans l'opération :

2 – Identification de la personne

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

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

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

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

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

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

9 – Nature de l'opération :

10 – Objet de l'opération :

11 – Dans quel but faites-vous cette opération ?

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

12 – Origine des capitaux pour l'opération ?

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

Date :

Nom et prénom :

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

Signature :

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Société dénommée **SCI** , Société civile immobilière au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017), , identifiée au SIREN sous le numéro : et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS., représentée à l'acte par son Gérant Monsieur | né le | Paris (France)

**Ci-après désignés LE BAILLEUR,
D'UNE PART,**

Et :

La Société **HAJA'S EXOTIC MARKET**, Société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 1000 euros représenté par **MADAME MOURAZ Haja Mariama née KOROMA**, demeurant |, née le | à | : de nationalité

MADAME MOURAZ Haja Mariama née KOROMA intervient aux présentes au nom et pour le compte de la société en cours d'immatriculation et restera tenue des obligations nées des présentes conformément à l'article 1843 du Code civil, à défaut d'immatriculation de la société dans le délai de 60 jours suivant la signature des présentes.

Il est précisé que :

Le présent contrat est réalisé pour le compte d'une Société en formation dans le cadre des dispositions de l'article 1843 du Code Civil et du 3° alinéa de l'article 6 du Décret n° 78-704 du 7 Juillet 1978.

*En conséquence, il est rappelé que conformément aux dispositions des textes précités, l'immatriculation de la Société **HAJA'S EXOTIC MARKET** au Registre du Commerce et des Sociétés emportera reprise à son profit du présent bail qui sera alors réputé avoir été effectué dès l'origine par la Société elle-même.*

Afin de fixer un terme à la période d'incertitude quant à la personne de l'acquéreur définitif résultant des dispositions ci-dessus rappelées, il est stipulé que :

- *Si l'immatriculation de la Société **HAJA'S EXOTIC MARKET** n'intervient pas dans un délai de 60 jours à compter de la signature des présentes, le contrat se trouvera appartenir de façon définitive à tous les associés de ladite Société et ce dans les mêmes proportions que celles de leur droit dans le capital social,*
- *La Société **HAJA'S EXOTIC MARKET** devra justifier de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés par la production d'un extrait de cette immatriculation.*

**Ci-après désignée LE PRENEUR,
D'AUTRE PART,**

HKM

HB

Ensemble dénommées « **LES PARTIES** » et individuellement une « **PARTIE** »

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

Le présent Bail est soumis aux dispositions des articles L 145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-10, R.145-20 à R.145-33 et R.145-35 à R.145-41 du Code de Commerce, aux dispositions résiduelles non codifiées du décret du 30 septembre 1953 ainsi qu'aux dispositions du Code Civil relatives au Contrat de louage.

LES PARTIES reconnaissent qu'elles ont chacune obtenu de l'autre PARTIE tous les documents et informations qui leur sont parus déterminants de leur consentement au sens de l'article 1112-1 du Code Civil.

LES PARTIES déclarent avoir pu disposer du temps nécessaire pour librement négocier l'ensemble des termes et conditions suivantes, qui reflètent le fruit d'un accord global des PARTIES sur l'économie générale du Bail, celui-ci constituant par conséquent un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code Civil.

ARTICLE I : DESIGNATION

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à **Paris 17, 34 rue Gauthey 75017 Paris**

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro douze (12)

Ce lot comprend une cave au sous-sol portant le numéro 12.
Et les cinq /mille vingtièmes (5 /1020 èmes) des parties communes générales.
Et les huit tantièmes des charges spéciales bâtiment A.

Lot numéro cinquante-trois (53)

Au rez-de-chaussée du bâtiment A, un local à usage commercial accessible depuis la rue Gauthey.
Ce lot donne accès au lot n°12 via un escalier intérieur.
Et les vingt-cinq /mille vingtièmes (25 /1020 èmes) des parties communes générales.
Et les quarante tantièmes des charges spéciales bâtiment A..

Tels que lesdits lieux existent et se comportent sans exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, le PRENEUR déclarant les connaître pour les avoir visités en vue des présentes.

Toutes différences entre les cotes et les surfaces mentionnées aux présentes ou résultant d'un plan annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou une augmentation de loyer, lequel a notamment été fixé en fonction de l'appréciation globale faite par le PRENEUR des locaux pour l'exploitation de l'activité qu'il souhaite y mener. Le PRENEUR renonce à cet égard à toute réclamation sur le fondement des dispositions de l'article 1719 du Code Civil à l'égard du BAILLEUR.

LE BAILLEUR ne garantit pas la conformité des lieux loués aux prescriptions qui seraient imposées au PRENEUR pour l'exercice dans lesdits lieux des activités qu'il souhaite y développer, le PRENEUR s'engageant à faire son affaire personnelle à ses frais desdites prescriptions.

ARTICLE II : DESTINATION

Les lieux sont destinés exclusivement à l'activité suivante « **L'exploitation de commerces d'alimentation générale, de produits exotiques et de produits cosmétiques, ainsi que la vente de tous produits, accessoires ou services nécessaires au développement de cette activité** » à l'exclusion de tout autre commerce, profession, activité ou industrie, ou toute autre utilisation des lieux.

Le preneur s'engage en outre à exercer l'activité autorisée dans le strict respect du règlement de copropriété, du règlement intérieur éventuel de l'immeuble et de toutes prescriptions administratives applicables.

Étant entendu que le BAILLEUR en confère au PRENEUR aucune exclusivité et se réserve le droit de louer librement tous autres locaux de l'immeuble pour toutes destinations, y compris celle autorisée par les présentes.

LE PRENEUR déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les lieux loués, notamment agréments et autres. LE PRENEUR s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant la durée du Bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

LE PRENEUR devra également donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit ; le PRENEUR devra en conséquence faire son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient formulés à son sujet au BAILLEUR, pour tout tiers (ou la copropriété), de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garantie de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

ARTICLE III : DUREE

3.1 Prise d'effet

La Société dénommée **SCI BD GESTION** fait Bail et donne à loyer à la **société HAJA'S EXOTIC MARKET** ce qui est accepté, pour une durée de trois, six, neuf ans, à compter du 01/12/2025 et jusqu'au 30/11/2034.

3.2 Durée ferme

LE PRENEUR aura la faculté de donner congé pour l'expiration de chaque période triennale en prévenant le BAILLEUR au moins six (6) mois à l'avance par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

LE BAILLEUR pourra pour sa part dénoncer le présent Bail pour l'expiration d'une période triennale, pour les cas prévus aux articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code de Commerce.

Si le congé délivré par le PRENEUR ne respecte pas les conditions de forme et de délais stipulés au présent Article, les PARTIES conviennent que ledit congé sera nul et non avenu, et ce sans qu'il soit besoin pour le BAILLEUR de rappeler au PRENEUR une telle irrégularité, ce dernier reconnaissant que le présent rappel constitue un avertissement suffisant.

En cas d'exercice par le PRENEUR de son droit d'option tel qu'énoncé à l'article L. 145-57 du Code de Commerce, le PRENEUR devra également respecter un préavis d'au moins six (6) mois entre la date de notification de son droit d'option et la date pour laquelle il devra libérer les Locaux Loués.

ARTICLE IV : LOYER

4.1 Montant du loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de **Dix-sept mille quatre cent Euros Hors Charges (17 400.00 € HC)** non soumis à la TVA que le PRENEUR s'engage à payer au BAILLEUR ou à son représentant mensuellement à échoir le 1^{ER} jour de chaque mois.

Toutefois, à titre exceptionnel, le Bailleur consent à ce que le montant du loyer soit réduit à **Seize mille deux cents euros Hors Charges (16 200 € HC)**, non soumis à la TVA, **pour la première année.**

D'un commun accord entre les parties, il a été décidé que les loyers seront fixés de la façon suivante :
Le loyer initial correspond à la valeur locative négociée entre les PARTIES laquelle tient compte de l'ensemble des clauses du présent Bail et notamment des modalités d'imputation des travaux, charges, impôts, taxes, d'une éventuelle franchise et des obligations définies au Bail, qui trouvent leur contrepartie dans le montant du loyer étant précisé que seul ce loyer, nonobstant toute franchise ou palier, sera pris en compte pour déterminer un éventuel loyer révisé triennalement ou lors du renouvellement du Bail.

Franchise de loyer

À titre exceptionnel et afin de faciliter l'installation du Preneur dans les lieux loués, le Bailleur consent au Preneur une **franchise de loyer d'une durée d'un (1) mois.**

Cette franchise porte uniquement sur le **loyer principal hors charges et hors taxes.** Les **charges, taxes récupérables, impôts, consommations individuelles**, ainsi que toute autre somme due au titre du présent bail demeurent intégralement exigibles pendant la période de franchise.
La période de franchise s'appliquera au premier mois suivant la date de prise d'effet du bail soit du **01/12/25 au 01/01/26**

À l'issue de cette période, le loyer sera dû dans son intégralité conformément aux termes du présent bail.
Cette franchise constitue une mesure commerciale ponctuelle et ne saurait être interprétée comme une renonciation du Bailleur à percevoir ultérieurement les loyers ou à ses droits au titre du bail.

4.2. Modalités de paiement

Toutes sommes dues à titre de loyer en principal et accessoires en exécution du Bail seront réglées par le Preneur par virement sur le compte bancaire du BAILLEUR.

Le PRENEUR s'oblige à ce que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire au virement à chaque échéance, sous peine d'être redevable à l'égard du BAILLEUR des intérêts légaux.

Si pour un motif quelconque le paiement des sommes dues aux échéances contractuelles au titre de rappel de tous loyers, charges ou accessoires ne pouvait intervenir par voie de virement bancaire, le PRENEUR s'oblige en tout état de cause à régler par tous autres moyens, les sommes dues de ce chef, le premier jour de chaque trimestre ou de chaque mois afin de satisfaire aux échéances contractuelles ci-dessus prévues.

ARTICLE V : INDEXATION

Le prix du loyer fixé sera augmenté conformément à la loi et aux textes réglementaires sur les baux commerciaux, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, chaque année à la date anniversaire du Bail ; l'indice de référence choisi étant celui au **2^{ème} Trimestre 2025**, soit la **valeur 136,81**

Pour les années ultérieures, il sera procédé à l'indexation du dernier loyer annuel, en prenant pour base le loyer indexé de l'année écoulée et pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du loyer (année n) et pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante (année $n+1$).

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du Bail 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 indice au nouveau 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 désigné par les PARTIES ; faute d'accord entre les PARTIES sur son nom, il sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'Immeuble, à la requête de la partie la plus diligente, étant précisé que les frais d'expertise et d'instance seront à partager entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des PARTIES et sa décision sera définitive et sans recours.

Il est précisé que la présente Clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas aux révisions triennales légales prévues par les articles L 145-37, L 145-38 et L 145-39 du Code de Commerce, qui sont de droit.

Il est précisé que le fait pour le BAILLEUR de ne pas avoir indexé annuellement le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer au PRENEUR l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif par simple facture correspondante, sous réserve de la prescription quinquennale.

La présente Clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du Bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

ARTICLE VI : DEPOT DE GARANTIE

LE PRENEUR verse ce jour au BAILLEUR qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, sous réserve de l'encaissement du chèque, la somme de **Huit mille sept cents Euros (8 700€)**, représentant six (6) mois de loyer et formant un dépôt de garantie non producteur d'intérêts.

Ce dépôt de garantie ne pourra en aucun cas dispenser le PRENEUR du paiement du loyer et des charges aux échéances prévues et en particulier s'imputer sur le paiement des derniers loyers à courir en cas de résiliation.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts au profit du PRENEUR. Il sera restitué au PRENEUR au plus tard dans les six (6) mois de la remise des clés et du paiement par le PRENEUR de tous les loyers et charges, ainsi que de toutes les indemnités dont le PRENEUR pourrait être débiteur envers le BAILLEUR, notamment :

- Déménagement et remise des clés ou tous autres moyens d'accès aux Locaux Loués ;
- Justification du paiement de toutes taxes et tous impôts ;

- Exécution des réparations à sa charge en application du Bail ;
- Déduction de toutes sommes dont le PRENEUR peut être débiteur envers le BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du PRENEUR à quelque titre que ce soit.

Si pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé en cours de Bail pour le règlement de toute somme due à titre de loyers, charges ou impôts remboursables, le PRENEUR devra reconstituer ledit dépôt.

Le dépôt de garantie sera complété à due concurrence, au fur et à mesure de l'évolution du loyer, notamment du fait du jeu de la clause d'indexation, de façon à correspondre en permanence à un trimestre de loyer.

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire du PRENEUR, si l'Administrateur ou le Liquidateur n'utilise pas de la faculté de poursuivre le Bail, le BAILLEUR pourra différer la restitution du dépôt de garantie jusqu'à ce qu'il ait été statué sur les dommages-intérêts conformément à l'article L.622-13 du Code de Commerce.

En outre et toujours en cas de procédure collective du PRENEUR, il est expressément convenu par les PARTIES que le BAILLEUR sera libre d'affecter le dépôt de garantie au règlement des sommes dues par le PRENEUR antérieurement au jugement d'ouverture et déclarées par le BAILLEUR sur le fondement des articles L.622-7 et L.622-24 du Code de Commerce.

Cette garantie bénéficiera à toute personne physique ou morale qui succéderait au BAILLEUR comme propriétaire des Locaux Loués. Il en sera de même au profit des éventuels propriétaires successifs.

ARTICLE VII : ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera dressé le 01/12/2025, soit la date d'entrée dans les locaux.

LES PARTIES conviennent dès à présent d'un commun accord que tous les états des lieux qui devront être effectués au cours du présent Bail ou de ses renouvellements, seront effectués par huissier aux frais partagés entre le BAILLEUR et le PRENEUR sauf accord entre les PARTIES.

Il en sera également établi un, dans les mêmes conditions qu'énoncées ci-dessus, lors de la restitution des lieux.

ARTICLE VIII : TRAVAUX

Le PRENEUR ne pourra faire aucun changement de distribution, ni démolition, ni percement de mur ou de plancher sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. Les travaux devront être exécutés sous la responsabilité du PRENEUR et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

ARTICLE IX : REMBOURSEMENT DES CHARGES COMMUNES ET SERVICES COLLECTIFS DE L'IMMEUBLE

Indépendamment du règlement par le PRENEUR de ses dépenses privatives, et des impôts et taxes dont il est redevable conformément aux charges et conditions du présent Bail, il devra rembourser au BAILLEUR, en sus du loyer, la quote-part afférente aux locaux loués, des charges communes de l'immeuble, et des charges particulières, même incombant normalement au BAILLEUR, à la seule exception des gros travaux mentionnés limitativement à l'article 606 du Code Civil qui restent à la charge du BAILLEUR.

Dans le cas de l'exécution de travaux dus à la vétusté ou de mise en conformité avec la réglementation, le BAILLEUR ne prendra à sa charge que la quote-part des travaux pour la seule partie relevant des grosses réparations mentionnées limitativement à l'article 606 du Code Civil.

Le calcul de la quote-part afférente au PRENEUR se fera en fonction des tantièmes afférents au lot loué dans les clés charges communes et particulières, définies dans le règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs.

LE PRENEUR remboursera en outre, dans les mêmes conditions, sa quote-part de tous impôts, taxes et redevances liés à l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement, tels qu'énumérés dans l'inventaire évoqué ci-après, outre tous impôts, taxes et redevances nouveaux portés à la connaissance du PRENEUR par le BAILLEUR en cours de Bail.

Un inventaire des catégories : de charges, impôts, taxes et redevances actuels liés au Bail, comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR, est annexé au présent Bail, dont il constitue une annexe indivisible.

Un état récapitulatif annuel sera dressé par le BAILLEUR au PRENEUR dans le délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Pour faciliter les opérations comptables, ce remboursement pourra être perçu suivant la même périodicité et aux mêmes dates que le loyer en principal par le versement d'un acompte à valoir sur le compte définitif qui sera calculé une fois par an. Pour la première année, cet acompte est fixé à cent euros (100 €) par mois.

Cet acompte sera révisé chaque année en fonction des dépenses de l'année précédente.

ARTICLE X : CHARGES ET CONDITIONS

Le présent Bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires résultant de la loi et des usages, ainsi qu'aux conditions ci-après stipulées, le PRENEUR s'obligeant à :

1) ENTRETIEN – MISE EN CONFORMITE

1.1 Entretien

Le PRENEUR sera tenu d'effectuer dans les Locaux Loués, pendant toute la durée du Bail, tous les travaux nécessaires notamment au maintien en bon état, de fonctionnement, de réparations, de sécurité et de propreté des Locaux Loués, pour quelque cause que ce soit, hormis les grosses réparations de l'article 606 du Code Civil, sauf les cas où elles seraient la conséquence d'une faute du PRENEUR ou d'un défaut d'entretien par le PRENEUR.

Le PRENEUR devra notamment faire entretenir et remplacer tout ce qui concerne les installations à son usage exclusif.

En fin de Bail, le PRENEUR devra rendre les Locaux Loués en bon état d'entretien.

Le PRENEUR fournira au BAILLEUR les contrats d'entretien des équipements et installations techniques ainsi que le détail des consommations électriques sur une année pour les Locaux Loués. Les observations faites par le BAILLEUR devront être obligatoirement prises en comptes.

Pendant toute la durée du Bail, le PRENEUR souscrira auprès d'organismes ou bureaux de contrôle agréés, des conventions de contrôle réglementaire concernant notamment les installations électriques, le

désenfumage ainsi que tous les organes de sécurité des Locaux Loués. Tous les ans, le PRENEUR s'oblige à remettre au BAILLEUR les rapports de contrôle réglementaire et ce au plus tard le 31 décembre de chaque année. Le PRENEUR devra en outre justifier, à première demande du BAILLEUR, la mise en œuvre des travaux ou mesures correspondants aux observations formulées par les organismes ou bureau de contrôle dans les rapports réglementaires.

En outre, le PRENEUR devra supporter toutes les réparations, grosses ou menues, afférentes aux Locaux Loués y compris celles occasionnées par la vétusté, hormis celles mentionnées à l'article 606 du Code Civil, sauf les cas où elles seraient la conséquence d'une faute ou d'un défaut d'entretien du PRENEUR.

Le BAILLEUR se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état d'entretien des Locaux Loués.

Il devra en outre avertir le BAILLEUR de tous les désordres survenus dans les lieux loués, lorsqu'il estimera que ceux-ci sont de la responsabilité de tiers, étant précisé que le syndicat des copropriétaires est considéré pour le PRENEUR comme un tiers.

LE PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltration et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux affectant les lieux loués.

1.2 Mise en conformité

1.2.1. Le PRENEUR, qui assume pendant toute la durée du Bail la responsabilité de chef d'établissement, devra, pendant toute la durée du Bail, respecter l'ensemble des lois, règlements, décrets, ordonnances, autorisations ou prescriptions applicables aux Locaux Loués et à l'Immeuble, en vigueur ou à venir, notamment et sans que cette liste soit limitative, ceux relatifs au droit du travail, à l'urbanisme, à l'environnement, à la sécurité, à l'hygiène (y compris toutes conséquences découlant de la réglementation notamment relative à l'amiante, au saturnisme, à la légionellose, à la lutte contre les termites), aux personnes à mobilité réduite, à la police, à la voirie, aux règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Incendie, aux prescriptions des pompiers et des mandataires de sécurité, ou le cas échéant à la réglementation des établissements recevant du public (E.R.P.), le tout de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché.

1.2.2 Le PRENEUR doit déférer, à ses propres frais, en ce qui concerne les réglementations visées au 1.2.1, à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner, au cours du Bail des autorités compétentes concernant les Locaux Loués, leurs modalités d'occupation et les travaux d'adaptation nécessaires pour mettre les Locaux Loués en conformité aux normes devenues applicables, compte tenu de l'usage des Locaux Loués ou de l'activité et des travaux du Preneur.

En conséquence et au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des Locaux Loués ou plus généralement la réalisation de travaux, soit du fait de l'activité spécifique du PRENEUR, soit en raison de la destination de l'Immeuble ou des Locaux Loués, et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de ces modifications, aménagements et adaptations seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige, hormis les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil.

Ces travaux devront être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du BAILLEUR ne puisse être recherchée à quelque titre que ce soit.

2) REPARTITION DES CHARGES

La répartition des charges s'opérera entre les différents occupants de l'Immeuble et sera effectuée au prorata des surfaces locatives louées telles que mentionnées ci-avant, par rapport aux surfaces locatives

de l'Immeuble, sauf en ce qui concerne les frais qui seraient spécifiques aux Locaux Loués, notamment de consommation de fluides et qui seraient quant à eux répercutés en totalité sur le PRENEUR, étant en outre précisé que les surfaces locatives sont établies en fonction de la surface exploitée et que le PRENEUR ne supporte pas les charges, impôts, taxes et redevances afférentes aux surfaces vacantes de l'Immeuble. Par surface exploitée, les PARTIES entendent la surface locative des Locaux Loués telle que mentionnée à l'article I ci-avant, quote-part de parties communes incluses.

Le BAILLEUR se réserve la possibilité de modifier cette répartition des charges en cas de modification des conditions de jouissance et d'exploitation d'autres locaux de l'Immeuble, de changement dans l'utilisation des installations et équipements de l'Immeuble, de modification des parties à usage commune, ou de la législation.

2.1 Modalités de paiement des charges

Le BAILLEUR ou son gestionnaire établira un budget prévisionnel annuel comprenant toutes les charges à répartir entre les occupants de l'Ensemble Immobilier.

Le PRENEUR versera début de mois, en plus du loyer, une provision pour couvrir le paiement des charges, correspondant au quart ou au 12^{ème} du montant annuel prévu.

Le paiement des charges sera effectué en même temps que le loyer et dans les mêmes conditions.

Le montant de la provision est susceptible d'être réajusté chaque année par le BAILLEUR en prenant en considération le budget prévisionnel établi notamment à partir du montant des charges de l'exercice précédent.

Le BAILLEUR pourra inclure dans la provision susvisée la quote-part :

- Des impôts et taxes stipulés ci-dessus ;
- Des polices d'assurances.

ou l'appeler ponctuellement, une fois l'an, par type de charges.

Dans les neuf (9) mois suivant la fin de chaque année civile, ou le cas échéant, dans les trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice, le BAILLEUR, ou son mandataire, arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au PRENEUR en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas.

Dans le premier cas, le PRENEUR s'engage à acquitter le complément dû dans les 15 jours de la réception de la facture du BAILLEUR.

Le PRENEUR disposera d'un délai de trois (3) mois à compter de la réception de l'avis d'échéance correspondant à la reddition des charges, pour le contester, délai pendant lequel le BAILLEUR mettra à disposition du PRENEUR les pièces justificatives qui pourraient être réclamées par ce dernier. A défaut de contestation dans ce délai, le Preneur sera présumé, de manière irréfragable, avoir accepté l'apurement annuel.

Lors du départ du Preneur, les charges seront calculées *pro rata temporis*, jusqu'à la remise des clés.

En cas de retard de paiement, les intérêts prévus à l'article V seront applicables de plein droit au PRENEUR.

3) IMPOTS, TAXES ET DIVERS

Impôts et taxes

Le PRENEUR devra acquitter directement tous les impôts, contributions personnelles, mobilières ou taxes locatives lui incombant, notamment la contribution économique territoriale (CET), sans que le BAILLEUR puisse être inquiété à ce sujet. Il devra justifier de leur paiement à première demande du BAILLEUR et, en tout cas, huit jours au moins avant son départ des Locaux Loués.

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR ou à son représentant, à hauteur de sa quote-part calculée au prorata des surfaces locatives louées par rapport aux surfaces locatives de l'Immeuble :

- La Taxe Foncière et ses taxes additionnelles ;
- La taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- Les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'Immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement ;
- Ainsi que tous droits ou taxes y afférents, qui pourraient ultérieurement remplacer lesdites taxes ;
- Le tout de telle sorte que le loyer soit net de toute taxe ou impôt pour le BAILLEUR autre que celui sur le bénéfice des sociétés et les taxes ne pouvant être imputées aux locataires telles qu'énoncées à l'article R. 145-35 du Code de Commerce.

D'une manière générale, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR avec les charges, tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal, régional, ou national correspondant aux Locaux Loués, qui pourrait être créé.

Divers

LE PRENEUR devra également acquitter de la même façon ses quittances d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, etc. de façon que le BAILLEUR ne soit ni inquiété, ni recherché à leurs sujets.

Il est rappelé qu'un inventaire des catégories : charges, impôts, taxes et redevances actuels liés au Bail, comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR, est annexé au présent Bail, dont il constitue une annexe indivisible.

4) GARNISSEMENT – ACHALANDAGE

LE PRENEUR garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériels ou marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et des charges comme de l'exécution des conditions du Bail.

5) AMELIORATIONS

Tous travaux, embellissements, améliorations quelconques exécutés par le PRENEUR pendant le cours du Bail et même avec l'autorisation du BAILLEUR deviendront, la propriété de ce dernier sans indemnité à moins qu'il ne préfère que les lieux soient remis en leur état primitif en fin de Bail.

6) TRAVAUX EXECUTES PAR LE BAILLEUR

LE PRENEUR souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simples améliorations que le BAILLEUR ou la copropriété estimerait nécessaire, utiles ou même simplement convenables dans les lieux loués et à l'immeuble dont ils dépendent pendant toute la durée du Bail : le PRENEUR ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux même si la durée en excédait vingt et un (21) jours. Les travaux devront être réalisés de manière à ce que l'activité commerciale puisse être maintenue dans les conditions de sécurité satisfaisante tant pour le personnel que la clientèle.

Il en est de même pour les travaux qui seraient exécutés aux immeubles voisins ou sur la voie publique et pour lesquels le BAILLEUR ne saurait avoir aucune responsabilité ni directe ni indirecte, le PRENEUR ayant à s'en défendre personnellement contre leurs auteurs et à régler toute difficulté avec les tiers concernant les modalités de son exploitation.

Il est précisé que si dans les locaux existent des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, etc. qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus, leur accès est, aux termes des présentes, autorisé par le PRENEUR ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de réparation quelconques, connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

7) INFORMATION DU PRENEUR SUR TRAVAUX DU BAILLEUR

i. Travaux dans les lieux loués

A - En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, le BAILLEUR déclare qu'il n'a réalisé aucuns travaux au cours des trois (3) années précédant la date de signature du présent Bail dans les lieux loués

ET

B - En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, le BAILLEUR déclare qu'il ne projette pas de réaliser des travaux au cours des trois (3) années suivant la date de signature du présent Bail.

ii. Travaux concernant les parties communes de l'immeuble.

A - En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance le syndicat des copropriétaires a réalisé au cours des trois (3) années précédant la date de signature du présent Bail les travaux suivants :

-Néant

B - En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, le syndicat des copropriétaires projette de réaliser les travaux suivants au cours des trois (3) années suivants la date de signature du présent Bail :

- Néant

8) JOUISSANCE DES LIEUX

LE PRENEUR devra jouir des lieux de manière raisonnable. Il devra se conformer au Règlement intérieur de l'immeuble ou au Règlement de copropriété et il ne pourra rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants ; en particulier, le PRENEUR devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs, trépidations, chaleurs, fumées, lumières, radiations et l'introduction d'animaux nuisibles. En ce domaine, le PRENEUR est entièrement responsable du comportement de son personnel et de sa clientèle.

Il lui est absolument interdit de laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble, hall, vestibule, couloir de distribution ou couloir de cave, cour, tous objets ou marchandises. La livraison de ces dernières doit être effectuée uniquement par la rue.

LE PRENEUR s'engage à ne faire supporter aux planchers aucune surcharge et en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

LE PRENEUR devra informer sans délai le BAILLEUR de toute réparation qui pourrait incomber à ce dernier, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués sous peine d'être tenu de l'indemniser du préjudice pouvant résulter du sinistre et de son défaut de déclaration en temps utile à la compagnie d'assurance.

LE PRENEUR devra déclarer au BAILLEUR et à la Mairie, l'existence d'un foyer de contamination par les termites ou tout autre insecte xylophage en cas de découverte d'une telle contamination.

9) ENSEIGNES ET DIVERS

LE PRENEUR ne pourra installer en façade sur la rue ni stores, marquises, auvents, tentes, enseignes en saillies, lumineuses ou non sans l'autorisation préalable, exprès et par écrit du BAILLEUR et le cas échéant du syndicat des copropriétaires, qui ne préjugera en rien des autorisations préalables administratives indispensables.

Le BAILLEUR donne d'ores et déjà son accord pour l'apposition d'une enseigne non lumineuse, reprenant le nom commercial de la société S'MILA GROCERIES, aux caractéristiques semblables à l'enseigne actuellement apposée.

LE PRENEUR devra veiller à leur solidité et les entretenir en bon état, sa responsabilité civile sera engagée à l'exclusion de celle du BAILLEUR du fait de la mise en place, de l'existence et du fonctionnement desdites installations.

Il est précisé qu'en cas de ravalement de la façade sur rue, le PRENEUR devra faire son affaire personnelle pour installer à ses frais une enseigne provisoire en concertation avec l'entreprise chargée de la mise en place de l'échafaudage.

10) TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EXECUTES PAR LE PRENEUR

Le PRENEUR devra faire exécuter, à ses frais, tous travaux d'entretien, réparation, remise en état, consolidation, réfection et remplacement, qui sont ou deviendraient nécessaires sur les lieux et installations faisant l'objet des présentes, et ce, quelle qu'en soit la cause, la nature et l'importance hormis les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil.

Si le PRENEUR est autorisé par le BAILLEUR à entreprendre des travaux qui touchent dans leur exécution au gros œuvre, au clos et au couvert, ou à des éléments d'équipement rentrant dans la définition de l'article 606 du Code Civil, il sera responsable des conséquences juridiques, financières, et techniques y afférentes y compris celles visées par l'article 606 du Code Civil.

Tous les contrôles, les vérifications et les travaux auxquels les Locaux Loués, les aménagements, les équipements qu'ils contiennent peuvent être assujettis en raison de réglementations existantes ou à venir relatives à la sécurité ou à la santé des personnes seront intégralement à la charge du Preneur qui renonce à tout recours contre le BAILLEUR pour les dégradations ou troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

Le PRENEUR exécutera à ses frais, risques et périls tous travaux d'aménagement des Locaux Loués nécessaires au bon exercice de son activité, à la condition que ces travaux ne puissent changer la destination de l'Immeuble, ni nuire à sa solidité.

Les plans, les cahiers des charges et les descriptifs des travaux envisagés par le PRENEUR devront être préalablement soumis et approuvés par écrit par le BAILLEUR, qui selon l'importance des travaux, pourra imposer le contrôle de son architecte et de ses services techniques dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Le BAILLEUR, son architecte et ses services techniques restent seuls juges de la conformité des aménagements aux prescriptions générales de construction de l'ensemble immobilier et à ce titre les travaux du PRENEUR devront :

- Ne pas compromettre l'obtention par le BAILLEUR de la conformité de l'Immeuble par rapport aux autorisations administratives existantes ;
- Respecter l'esthétique du bâtiment ;
- Ne pas créer de nuisances aux voisins, tiers... ;
- Ne pas affecter la solidité de l'Immeuble ou le rendre impropre à sa destination en assurant notamment la pérennité des garanties des assurances de construction ;
- Respecter les règles de sécurité ou les normes définies par les organismes de contrôle ;
- Souscrire si besoin à l'obligation d'assurance pour les travaux visés par l'article L.111-30 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Comprendre si besoin un projet de demande d'autorisation administrative.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux nouveaux travaux d'aménagement qui pourront être entrepris par le PRENEUR pendant le cours du Bail.

Les travaux qui porteraient atteinte à la solidité, à l'étanchéité, à la salubrité ou à la sécurité des Locaux Loués sont formellement interdits.

Le PRENEUR ne fera appel qu'aux entreprises dûment qualifiées et expérimentées agissant sous la direction des hommes de l'art dûment qualifiés et expérimentés.

Le PRENEUR devra fournir au BAILLEUR, à l'achèvement de ses travaux, un dossier de récolement des ouvrages exécutés, ainsi que les autorisations administratives s'il en a été obtenu et le cas échéant le rapport final du bureau de contrôle.

Le PRENEUR fera son affaire de l'équipement des Locaux Loués en lignes téléphoniques et informatiques ainsi que des démarches et modifications éventuelles auprès des services de, et / ou, des prestataires en énergie, eau, des Pompiers, etc. ... Il entreprendra lui-même, en temps voulu, ces démarches nécessaires auprès des services concernés. Il souscrira tous les abonnements nécessaires à l'exercice de son activité. Il fera son affaire au terme du Bail, de la résiliation des contrats qu'il aura souscrit.

Le PRENEUR prendra toutes les protections incendies nécessaires à la sécurité des Locaux Loués en tenant compte du classement du bien mis à sa disposition.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera dans les Locaux Loués, tant à l'origine qu'en cours de jouissance des Locaux Loués, le PRENEUR s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité et la santé des occupants de l'Immeuble.

Le PRENEUR s'engage à fournir au BAILLEUR, dans le mois du début des travaux, pour lui-même et l'ensemble des intervenants visés ci-dessus, une copie certifiée conforme des polices d'assurance prévues à cet effet, ainsi que les notes de couvertures émises par les compagnies d'assurances, attestant du paiement des primes dues au titre des seules polices d'assurance du PRENEUR.

La pose d'enseignes en façade est soumise à l'autorisation préalable du BAILLEUR et sous réserve de l'obtention par le PRENEUR des autorisations administratives nécessaires et après soumission à l'accord, le cas échéant, de la copropriété ou de l'association syndicale libre. De manière générale, le PRENEUR ne pourra poser ni enseigne, ni logos, ni autocollants, ni antenne et / ou parabole, ni stores, ni volets ou films réfléchissants et, en général, aucune installation quelconque modifiant l'aspect extérieur de l'Immeuble dans les parties privatives et communes sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR et / ou de la copropriété ou du directeur de l'association syndicale. Le PRENEUR s'engage à régler tous impôts ou taxes résultant de ces installations. Le Preneur devra enlever, à ses frais et sous sa propre responsabilité, lors de son départ des Locaux Loués, l'ensemble de ses aménagements et installations et remettre en leur état initial, les locaux, ouvrages ou éléments d'ouvrage dans ou sur lesquels ces installations auraient été apposées.

Tous travaux qui seraient réalisés en violation des dispositions ci-dessus pourront donner lieu, de la part du BAILLEUR, à une action sur le fondement de l'article XII du Bail ou en résiliation judiciaire.

Tous les travaux d'aménagements, d'installations, d'équipements, de matériels, d'agencements, d'embellissements et de construction quelconque réalisés par le PRENEUR deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du BAILLEUR au départ du PRENEUR, sauf si le BAILLEUR préfère exiger le rétablissement des Locaux Loués dans leur état d'origine aux frais du PRENEUR. Dans ce cas, ils devront être enlevés lors du départ du PRENEUR, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état et de supprimer toute trace de leur emplacement.

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. Les travaux étant exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du PRENEUR, celui-ci s'engage à supporter toutes les conséquences, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par le BAILLEUR.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord du BAILLEUR, celui-ci pourra exiger que le Local soit remis, aux frais du PRENEUR, dans son état primitif, sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes du Bail.

Les charges relatives à ces aménagements et à ces équipements seront supportées par le Preneur pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements.

11) RESPONSABILITES ET RECOURS

LE PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le BAILLEUR, et tous mandataires du BAILLEUR, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

a) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués. LE PRENEUR renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3 du Code Civil, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance.

b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.

c) En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage.

d) En cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. LE PRENEUR sera seul responsable des dégâts

causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes les précautions nécessaires pour les éviter.

e) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le PRENEUR renonçant notamment à tous recours contre le BAILLEUR sur le fondement de l'article 1719, alinéa 3 du Code Civil.

f) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du Bail, quelle qu'en soit la cause. LE PRENEUR prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du BAILLEUR, soit des tiers, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

g) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le PRENEUR renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code Civil.

En outre, il est expressément convenu que le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

12) ASSURANCES

LE PRENEUR devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée du Bail tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans les locaux ou dont le PRENEUR pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au BAILLEUR à chaque réquisition de celui-ci.

LE PRENEUR renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le BAILLEUR, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le PRENEUR serait tenu à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

13) DECES DU PRENEUR

En cas de décès du PRENEUR, il y aura solidarité entre ses héritiers et représentants pour l'exécution des conditions du Bail, du paiement des loyers et accessoires, et les frais de signification à faire aux héritiers et représentants conformément aux articles 877 et suivants du Code Civil seront à la charge de ces derniers.

14) INDIVISIBILITE

Le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR. En cas de copreneurs par l'effet du présent Bail, de cession ou de décès, l'obligation des copreneurs sera réputée indivisible et solidaire.

15) CHANGEMENT D'ETAT

LE PRENEUR s'oblige à notifier au BAILLEUR, par lettre recommandée avec avis de réception dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil, toute modification au registre du commerce ou au répertoire des métiers pouvant survenir en cours de Bail, de sa prorogation ou de ses renouvellements.

Si le PRENEUR exerce dans le cadre d'une Société sous quelque forme qu'elle soit, il devra tenir informé le BAILLEUR de toute modification qui pourrait intervenir dans son actionnariat, de tout changement de dirigeant, et ce, dans le mois de la modification sous peine de résiliation.

16) RAPPORTS TECHNIQUES

a) Diagnostic amiante

b) Etat des Risques Naturels Miniers et Technologiques

En application de l'article L.125-5 de Code de l'Environnement, un état des risques miniers, naturels, technologiques ou sismique établi . Depuis moins de six mois, dans l'hypothèse où les locaux loués sont situés dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Technologiques ou par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles, prescrits ou approuvés ou dans une zone de sismicité définie par le décret.

LE PRENEUR reconnaît en avoir pris connaissance et s'interdit tout recours à ce sujet envers le BAILLEUR.

LE BAILLEUR déclare d'autre part qu'à sa connaissance, le bien donné à Bail n'a fait l'objet 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 alinéa 3 et L.125-2 du Code des Assurances, survenu depuis qu'il est propriétaire des locaux.

c) Diagnostic de performance énergétique (D.P.E.)

En application des dispositions de l'article L. 134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le BAILLEUR annexe le diagnostic de performance énergétique

Ce document, dont le PRENEUR reconnaît avoir pris connaissance, a une valeur purement informative. Le PRENEUR ne pourra se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans ledit document.

17) TOLERANCE

Aucun fait de tolérance de la part du BAILLEUR quelles que soient sa nature et sa durée, ne pourra créer un droit en faveur du PRENEUR, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au PRENEUR, en vertu du Bail, de la loi ou des usages sauf le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

18) MODIFICATIONS

Toute modification ou novation qui pourrait être apportée aux présentes, notamment en cas de révision du loyer ou de prorogation ou de renouvellement du Bail, devra obligatoirement être constatée par un acte établi par le BAILLEUR ou son mandataire que le PRENEUR s'oblige à régulariser à première demande et dont les honoraires seront à sa charge, calculé sur la base retenue à l'article XVII. FRAIS.

19) DEMOLITION

Si par cas de force majeure, fortuit ou toute autre cause extérieure au fait ou à la volonté du BAILLEUR, l'immeuble devait être détruit, démoli, ou déclaré insalubre en totalité ou en partie, le présent Bail serait résilié de plein droit sans indemnité du BAILLEUR, le PRENEUR renonçant à se prévaloir de l'article 1722 du Code Civil.

En cas de démolition pour cause d'utilité publique, les droits du PRENEUR sont réservés contre la Ville ou l'état sans que rien ne puisse être réclamé au BAILLEUR.

20) EXPROPRIATION – ALIGNEMENT

Le PRENEUR renonce par la présente, à tous recours et actions contre le BAILLEUR en cas d'expropriation partielle ou totale ou de mise à l'alignement, tant des locaux loués que de l'immeuble duquel ils dépendent, toutes actions à cet égard ne pouvant être exercées par le PRENEUR ou ayant droit que contre l'autorité responsable qu'il devra alors assigner directement.

21) VISITE DES LIEUX

Il devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, faire les travaux nécessaires sous réserve du respect par le BAILLEUR d'un délai de prévenance d'au moins 48h.

Dans les six (6) mois qui précéderont l'expiration du Bail, ou sa sortie des lieux, en cas de congé donné par le PRENEUR, ou encore dans l'hypothèse d'une mise en vente des biens loués, le BAILLEUR pourra apposer un panneau ou calicot sur la façade des locaux et le PRENEUR devra laisser visiter aux personnes qui se présenteront pour les louer ou les acheter, quatre (4) heures par jour, de quatorze à dix-huit heures (14h à 18h), à moins que les PARTIES ne conviennent, amiablement et par écrit, d'autres conditions.

Le bailleur devra observer un délai de prévenance raisonnable et aviser le locataire de toute visite au moins 48h à l'avance.

22) REMISE DES CLES

LE PRENEUR rendra les clés des locaux le jour où finira son Bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clés ou leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le PRENEUR, le coût des réparations de toute nature dont le PRENEUR est tenu par la loi et les clauses du Bail.

Il est rappelé qu'un état des lieux de sortie sera établi par huissier aux frais partagés entre le BAILLEUR et le PRENEUR, conformément à la clause « ETAT DES LIEUX » ci-dessus sauf accord entre les parties.

ARTICLE XI : CESSION – SOUS LOCATION – LOCATION GERANCE

LE PRENEUR devra exploiter personnellement et de manière continue et effective les Locaux Loués 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.

11.1 Cession

Handwritten signatures: "HLM" and "JB".

Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail sauf dans le cas de cession du bail à son successeur dans le fonds de commerce exercé et exploité par le titulaire du bail dans les lieux loués et pour la totalité des lieux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. Dans le cas de cession, y compris de fonds de commerce, le bailleur sera prévenu une fois une promesse signée et il lui sera remis un exemplaire de l'acte par lettre recommandée.

Le Preneur s'engage à prévenir le bailleur par lettre recommandée après signature d'une promesse. En outre, le bailleur sera toujours fondé à refuser la cession du présent bail tant que ne lui auront pas été réglées par le preneur toutes sommes qui pourraient être dues en vertu des présentes.

Dans tous les cas, le preneur demeurera garant solidaire avec son cessionnaire et tous les cessionnaires successifs pour une durée de 3 ans à compter de la date de la cession du bail du paiement des loyers, charges échues ou à échoir et de l'exécution du présent des conditions du présent bail.

Dans le cas de cession, y compris de fonds de commerce, par le preneur personne morale, la garantie solidaire du cédant susvisée, pourra être substituée par une garantie bancaire à première demande, d'un montant d'une année de loyer en principal, établie au profit du bailleur. Le projet de garantie bancaire devra être soumis, pour approbation, au bailleur ou à son mandataire, huit jours avant la date de signature de la cession et garantir le bailleur pour toutes sommes dont le locataire serait redevable, au titre des loyers, charges, taxes et accessoires ou des sommes qui seraient la suite et la conséquence d'un manquement aux obligations du bail.

11.2. Sous-location

LE PRENEUR ne pourra consentir de domiciliation, concéder la jouissance ou sous-louer les Locaux Loués à quiconque, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, à titre gratuit ou précaire.

11.3. Location-gérance

La location-gérance est interdite.

11.4 Modification juridique

La qualité du PRENEUR étant une condition déterminante de la décision du BAILLEUR de consentir le Bail, le PRENEUR s'engage à notifier, sous huit (8) jours, au BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, toute information ou modification le concernant dès lors qu'elle devra faire l'objet des publications légales requises à cet effet selon la législation en vigueur.

En cas de modification substantielle de son actionnariat, le PRENEUR s'engage à en avertir le BAILLEUR dans les huit (8) jours par lettre recommandée avec accusé de réception. Par modification substantielle, il convient d'entendre un changement de contrôle du PRENEUR au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce.

ARTICLE XII : CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut pour le PRENEUR d'exécuter une seule des clauses, charges et conditions du Bail ou des dispositions résultant de la loi, d'une décision de justice, du règlement général de l'Immeuble ou du règlement de copropriété, ou à défaut de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer, des charges ou d'accessoires, le Bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet pendant ce délai, nonobstant toute consignation ou toutes offres réelles ultérieures.

Si le PRENEUR refusait de quitter les lieux immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'Immeuble, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel.

En cas de résiliation du Bail, le PRENEUR n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les Locaux Loués ; en tant que de besoin, par la signature des présentes, il renonce expressément à toute indemnisation de ces différents chefs.

Le dépôt de garantie constitué par le PRENEUR entre les mains du BAILLEUR demeurera acquis à ce dernier à titre d'indemnisation de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de son droit au paiement des loyers et charges échus ou à échoir.

Dès résiliation, le PRENEUR sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des Locaux Loués par le BAILLEUR, d'une indemnité d'occupation égale à vingt pourcent en sus du montant du loyer principal majoré des charges en vigueur à la date de ladite résiliation, outre tous accessoires dudit loyer.

Le PRENEUR s'oblige par l'effet des présentes à rembourser tous commandements de payer, toutes sommations et toutes mises en demeure qui seront délivrés par le BAILLEUR au PRENEUR à l'effet de faire respecter les clauses et les conditions du Bail qui lui seront refacturés par le BAILLEUR.

Enfin, en cas de procédure judiciaire quelconque le PRENEUR supportera l'intégralité des frais et dépens de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires et des émoluments et honoraires de justice raisonnables et conforme aux meilleurs usages locaux que le BAILLEUR aura exposés.

ARTICLE XIII : LIMITATION DE RESPONSABILITE

Outre l'application de la clause renonciation à recours stipulé à l'article XI 12. « ASSURANCES », le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le BAILLEUR, tous mandataires du BAILLEUR, leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- En cas de mise hors service ou arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, de l'un quelconque des éléments d'équipement commun ;
- En cas de vol, de dégradations, de vandalisme commis dans les Locaux Loués ou dans les parties à usage commun, le BAILLEUR n'assurant aucune obligation de surveillance ;
- En cas d'agissements anormaux des autres occupants ou propriétaires de l'Immeuble, de leur personnel, de leurs fournisseurs et de leurs clients, de tous tiers en général ;
- En cas d'interruption, pour une cause indépendante du BAILLEUR, dans le service des fluides (électricité, chauffage, climatisation, ascenseur, téléphone, etc.) ;
- En cas de dégâts causés aux Locaux Loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances ;
- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante ;
- En cas d'accidents survenant dans les Locaux Loués ou dans l'Immeuble pendant le cours du Bail, qu'elle qu'en soit la cause ; de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du BAILLEUR, soit des tiers, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

Le PRENEUR renonce enfin à résoudre unilatéralement le Bail dans les conditions prévues à l'article 1226 du code civil, même en cas de manquement grave du BAILLEUR à ses obligations nées du Bail, le PRENEUR gardant toutefois la faculté de demander judiciairement la résiliation du Bail dans le cas où un tel manquement serait avéré et constaté par un tribunal.

ARTICLE XIV : SANCTIONS

Indemnité d'occupation – L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR en cas de non-délaissement des locaux après la date d'effet de résiliation du Bail, judiciaire ou conventionnelle, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global majoré de 20 %, sans préjudice du droit du BAILLEUR à indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi, notamment du fait de la durée nécessaire à la relocation et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1231 du Code Civil.

ARTICLE XV : RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

Avant de déménager, le PRENEUR devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le PRENEUR doit rendre en fin de jouissance les Locaux Loués et ses équipements en bon état d'entretien, de réparation et de conformité tels que prévus à l'article XI 1 et les restituer libres de tout mobilier, agencement, câblage qui n'auraient pas fait accession au BAILLEUR en vertu de l'option dont il dispose.

A cette fin, trois mois au plus tard avant l'expiration du Bail ou le départ effectif du PRENEUR, il sera procédé contradictoirement à un premier constat de l'état des Locaux Loués, constat dont la date d'établissement sera déterminée d'un commun accord et qui permettra ultérieurement d'établir, s'il y a lieu, le relevé des travaux à effectuer par le PRENEUR, qui devront être réalisées par des entreprises qualifiées.

Le PRENEUR devra avoir achevé les travaux de remise en état des Locaux Loués au plus tard à la date de libération des Locaux Loués.

Si toutefois, à l'issue de l'état des lieux de sortie contradictoire et de remise des clés, des réparations ou travaux s'avéraient encore nécessaires, le PRENEUR devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un Bureau d'Etudes Techniques ou des entreprises agréées par le BAILLEUR, donner son accord sur lesdits devis.

A défaut d'accord sur les devis susvisés, dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés par le PRENEUR et le BAILLEUR pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur sera redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité égale à deux fois le montant du loyer et aux charges calculés *pro rata temporis* pendant le temps d'immobilisation des Locaux Loués postérieur à la date d'expiration du Bail nécessaire à la réalisation des réparations incombant au PRENEUR.

ARTICLE XVI : ENREGISTREMENT

LES PARTIES ne requièrent pas l'enregistrement du présent acte au droit fixe.

ARTICLE XVII : ELECTION DE DOMICILE

LES PARTIES font élection de domicile :
LE BAILLEUR en sa demeure et le PRENEUR dans les lieux loués.

Fait à Paris, le 25 Novembre 2025

LE BAILLEUR

*Signature précédée de la mention
" lu et approuvé "*

Lu et Approuvé


LE PRENEUR

*Signature précédée de la mention
" lu et approuvé "*

lu et approuvé


ANNEXES

1. Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances à la charge du locataire
2. Appel de fond 3eme trimestre 2024
3. Avis taxe foncière 2024
4. Diagnostic amiante
5. D.P.E.
6. E.R.N.M.T
7. Reçu d'une copie Extrait Règlement de copropriété

Je reconnais ce jour avoir bien reçu une copie par mail d'un extrait du règlement d'immeuble

LE PRENEUR (1)



HAJA'S EXOTIC MARKET
34 Rue Gauthey
75017 PARIS-17E-ARRONDISSEMENT

Réf JH/349733 - 81HAJA'SEX
PARIS, le mardi 30 juin 2026

Nous vous prions de trouver ci-dessous le détail de votre avis d'échéance pour la période allant du 01/07/26 au 31/07/26 et votre quittance pour la période précédente.

Avis d'échéance du 01/07/26 au 31/07/26

Libellé(s)	Montants
Report fin Juin 2026	450,00
Appel Loyer Juil 2026	1 350,00
Appel Provisions/Charges Juil 2026	100,00
TOTAL ECHEANCE	1 900,00 €
MONTANT A NOUS REGLER	1 900,00 €

Reçu de loyer du 01/06/26 au 30/06/26

Libellé(s)	Montants
------------	----------

AUCUN MONTANT PERCU SUR LA PERIODE

Cette quittance ne fait pas novation et doit être considérée comme Reçu à titre d'indemnité d'occupation si l'occupant n'a pas de titre régulier de location ou a reçu congé. Elle annule tous les reçus à valoir. Elle ne libère le locataire que pour la période indiquée et est délivrée sous toutes réserves, notamment d'instances pouvant être en cours. Le paiement de la présente quittance n'emporte pas présomption du paiement des termes antérieurs.

Le Service Gérance Locative

TALON A DECOUPER ET A JOINDRE A VOTRE REGLEMENT

HAJA'S EXOTIC MARKET, 34 Rue Gauthey 75017 PARIS-17E-ARRONDISSEMENT
Période du 01/07/26 au 31/07/26
Réf JH/349733 - 81HAJA'SEX
Montant à verser : **1 900,00 €**

75017 PARIS - RCS PARIS

uméro de TVA /

La notice de cet avis est disponible en [cliquant ici](#) ou sur impots.gouv.fr

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
SIP PARIS 17E
6A BD DE REIMS
75844 PARIS CEDEX 17

AVIS D'IMPÔTS LOCAUX

Vos références

Numéro fiscal :
Référence de l'avis : . 60

Numéro de propriétaire : 117

Département d'imposition : 75
VILLE DE PARIS


Commune d'imposition : 117
PARIS 17


Numéro de rôle : 221
Date d'établissement : 07/08/2025
Date de mise en recouvrement : 31/08/2025

Identifiant service : 75037

Vos contacts

 **Par messagerie sécurisée**
dans votre espace particulier ou professionnel sur impots.gouv.fr

 **Par téléphone**
- pour toutes questions sur le prélèvement à l'échéance ou sur le prélèvement mensuel : au 0 809 401 401 *
du lundi au vendredi, de 8h30 à 19h
- pour toute autre question, votre centre des finances publiques (coordonnées ci-dessous)

 **Sur place**
horaires de votre centre des finances publiques sur impots.gouv.fr, rubrique Contact et prise de RDV

• **pour le paiement de votre impôt :**

SIP PARIS 17E
6A BD DE REIMS
75844 PARIS CEDEX 17
Tél : 01 40 53 20 60

• **pour le montant de votre impôt :**

CDIF PARIS 1
SECT. FONC PARIS 8E ET 17E ARRDT
6 RUE PAGANINI
75972 PARIS CEDEX 20
Tél : 01 53 27 45 77

* (service gratuit + coût de l'appel)

Somme à payer

926,00 €

Date limite de paiement : 15/10/2025

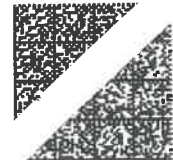
Payez cette somme par un des moyens suivants :

- sur impots.gouv.fr en vous connectant à votre espace particulier ou professionnel, puis laissez-vous guider ;
- en utilisant le code ci-dessous avec votre smartphone ou votre tablette ;
- en adhérant au prélèvement à l'échéance avant le 01/10/2025, sur impots.gouv.fr ou en appelant le 0 809 401 401 *.

Les modalités de paiement sont détaillées dans la notice de cet avis.

Flashcode

Flashez ce code avec l'application « Impots.gouv » pour payer par smartphone ou tablette.



Plus d'informations dans la notice de cet avis.

Les taxes foncières sont affectées aux collectivités territoriales et l'évolution annuelle de leur montant, prévue par la loi, provient de deux facteurs :

- la revalorisation automatique en fonction de l'inflation de la valeur locative du bien prise en compte pour déterminer le montant de la taxe ;
- les taux d'imposition déterminés chaque année par les collectivités.

DÉBITEUR(S) LÉGAL(AUX)

Identifiant	Droit	Désignation et adresse
PBRZ.	PROPRIETAIRE	SCI

Taxes foncières 2025		Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxes spéciales	Taxe ordures ménagères	Taxe GEMAPI	Total des cotisations	
Propriétés bâties	Taux 2024	20,50 %	%	%	0,587 %	6,21 %	0,106 %		
	Taux 2025	20,50 %	%	%	0,566 %	6,21 %	0,143 %		
	Adresse	34 RUE GAUTHEY							
	Base	3253			3253	3201	3253		
	Cotisation	667			18	199	5		
	Cotisation lissée	667			18	199	5	889	
	Adresse								
	Base								
	Cotisation								
	Cotisation lissée								
Cotisation 2024									
Cotisation 2025	667				18	199	5	889	
Variation	%	%	%	%	%	%	%		

		Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxe additionnelle	Taxes spéciales	Chambre d'agriculture	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Propriétés non bâties	Taux 2024	%	%	%	%	%	%	%	
	Taux 2025	%	%	%	%	%	%	%	
	Bases terres non agricoles								
	Bases terres agricoles								
	Cotisation 2024								
	Cotisation 2025								
	Variation	%	%	%	%	%	%	%	
	Dégrèvement jeunes agriculteurs (JA)				Base du forfait forestier	Majoration base terrains constructibles	Caisse d'assurance des accidents agricoles		
	Base État								
	Base collectivité								
Vos services en ligne sont accessibles dans votre espace professionnel. Pour créer cet espace sur impots.gouv.fr ou par courrier adressé à votre centre des finances publiques, jusqu'au 31 décembre 2026. Les calculs ayant permis la détermination du montant de votre imposition, ainsi que son détail, sont réalisés dans le cadre d'un traitement algorithmique. Conformément au code des relations entre le public et l'administration, vous avez accès aux règles définissant ce traitement, ainsi qu'aux principales caractéristiques de sa mise en oeuvre, en consultant impots.gouv.fr , rubrique « ouverture des données publiques de la DGFiP ». Les informations recueillies pour les taxes foncières font l'objet d'un traitement de données à caractère personnel, mis en oeuvre par la Direction générale des Finances publiques (120 rue de Bercy 75772 PARIS). Pour toutes informations sur la protection de vos données personnelles, consultez la politique de confidentialité accessible depuis la page internet suivante : https://www.impots.gouv.fr/portail/confidentialite-informations-personnelles . Les destinataires de ces données sont les agents habilités de la DGFiP, dans le cadre de leurs attributions et conformément au besoin d'en connaître, les personnes et autres tiers auxquels la loi donne qualité pour en connaître dont notamment les organismes visés par l'article L.135 B du livre des procédures fiscales. Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016, vous disposez des droits suivants : droit d'accès, droit de rectification des données vous concernant, droit à la limitation du traitement, ainsi que le droit d'opposition au traitement de vos données personnelles hors obligation légale imposant à la DGFiP de traiter lesdites données ou dérogation réglementaire. Pour exercer vos droits, vous pouvez adresser votre demande au centre des finances publiques ou à l'adresse suivante : donnees-personnelles-mes-droits@dgifp.finances.gouv.fr . Pour toutes les questions autres que celles relatives à vos données personnelles (situation et gestion fiscale, changement de situation...), il convient de contacter le service gestionnaire aux coordonnées indiquées dans la rubrique contact de l'avis. En outre, si vous estimez que le traitement de vos données à caractère personnel n'est pas conforme aux dispositions légales et réglementaires, vous pouvez exercer votre droit de réclamation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.						Frais de gestion de la fiscalité directe locale	37		
Références administratives : 756 21 111 037 117 117 K P						Dégrèvement Habitation principale			
						Dégrèvement JA État			
						Dégrèvement JA Collectivité			
						Montant de votre impôt	926		

Si vous souhaitez contester le montant de votre impôt, conformément aux articles R*190-1 et R*196-2 du livre des procédures fiscales, vous pouvez effectuer une réclamation sur votre messagerie sécurisée sur impots.gouv.fr ou par courrier adressé à votre centre des finances publiques, jusqu'au 31 décembre 2026.

Les calculs ayant permis la détermination du montant de votre imposition, ainsi que son détail, sont réalisés dans le cadre d'un traitement algorithmique. Conformément au code des relations entre le public et l'administration, vous avez accès aux règles définissant ce traitement, ainsi qu'aux principales caractéristiques de sa mise en oeuvre, en consultant impots.gouv.fr, rubrique « ouverture des données publiques de la DGFiP ». Les informations recueillies pour les taxes foncières font l'objet d'un traitement de données à caractère personnel, mis en oeuvre par la Direction générale des Finances publiques (120 rue de Bercy 75772 PARIS). Pour toutes informations sur la protection de vos données personnelles, consultez la politique de confidentialité accessible depuis la page internet suivante : <https://www.impots.gouv.fr/portail/confidentialite-informations-personnelles>.

Les destinataires de ces données sont les agents habilités de la DGFiP, dans le cadre de leurs attributions et conformément au besoin d'en connaître, les personnes et autres tiers auxquels la loi donne qualité pour en connaître dont notamment les organismes visés par l'article L.135 B du livre des procédures fiscales. Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016, vous disposez des droits suivants : droit d'accès, droit de rectification des données vous concernant, droit à la limitation du traitement, ainsi que le droit d'opposition au traitement de vos données personnelles hors obligation légale imposant à la DGFiP de traiter lesdites données ou dérogation réglementaire. Pour exercer vos droits, vous pouvez adresser votre demande au centre des finances publiques ou à l'adresse suivante : donnees-personnelles-mes-droits@dgifp.finances.gouv.fr. Pour toutes les questions autres que celles relatives à vos données personnelles (situation et gestion fiscale, changement de situation...), il convient de contacter le service gestionnaire aux coordonnées indiquées dans la rubrique contact de l'avis. En outre, si vous estimez que le traitement de vos données à caractère personnel n'est pas conforme aux dispositions légales et réglementaires, vous pouvez exercer votre droit de réclamation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.

HB

ETAT DES ACTIFS de la personne morale⁷

Description	Montant
<i>Immobiliers (murs du fonds, maison, terrain... appartenant à la personne morale exerçant l'activité) :</i>	
<i>Éléments corporels (matériels, mobiliers d'exploitation, véhicules, stocks...) :</i>	
Stocks	2000€
Etagere	871,1€
Caisse	1800€
Frigo boisson	281€
	Chaise de bureau 109,98€
<i>Éléments ou immobilisations incorporels (fonds de commerce, droit au bail, brevets, marques...) :</i>	
<i>Dû par les clients (estimation globale du compte client, net de mobilisation) (Détail à donner dans annexe 2) :</i>	
<i>Titres et participations dans d'autres personnes morales :</i>	
<i>Crédits de TVA, crédit d'impôts sur les sociétés (carry-back), dégrèvements divers... :</i>	
TOTAL GENERAL :	5062,08

⁷ L'état des actifs doit être établi à la date de la demande ou dans les sept jours qui précèdent.