

## BAIL DE LOCAUX COMMERCIAUX

2

### ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

(                    ) IE, société anonyme au capital de                    Euros, dont le siège social est à  
PARIS                    -                    Boulevard 1                    immatriculée au Registre du Commerce et des  
Sociétés de PARIS sous le numéro  
Société appartenant au (                    ) immatriculé sur le registre

Représentée par (                    ), Société par Actions Simplifiée au  
capital de 1.060.000,00 euros, dont le siège social est à Paris  
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro  
titulaire de la carte professionnelle                    et de la carte professionnelle                    délivrées par  
la Préfecture de Police de Paris, et garantie à ce titre par la SOCIETE GENERALE, Agence  
centrale, située 29, boulevard Haussmann à Paris (9<sup>ème</sup>)  
Société appartenant à                    immatriculé sur le registre

Elle-même représentée par Madame                    dûment habilitée à cet effet, en vertu d'une  
délégation de pouvoir en date du                    consentie par Monsieur

Etant ici précisé que les deux sociétés appartiennent au                    immatriculé sur le  
registre italien des groupes d'assurances

Ci-après dénommées ensemble le « Bailleur »

**D'UNE PART,**

### ET

La société                   , Société à Responsabilité Limitée au capital de                   , immatriculée au  
Registre du Commerce et des Sociétés de                    sous le n°                   , dont le siège social est  
à                   ,

Représentée par                    gissant en qualité de gérant, dûment habilité à l'effet des  
présentes.

Ci-après dénommé le « Preneur »

**D'AUTRE PART.**

u

|                                                                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| EXPOSE                                                                                                                                    | 4  |
| DECLARATION PREALABLE                                                                                                                     | 4  |
| PREMIERE PARTIE : CONDITIONS GENERALES                                                                                                    | 5  |
| ARTICLE 1 - DESIGNATION                                                                                                                   | 5  |
| ARTICLE 2 - DESTINATION DES LIEUX                                                                                                         | 6  |
| ARTICLE 3 - DURÉE                                                                                                                         | 6  |
| ARTICLE 4 - LOYER                                                                                                                         | 6  |
| 4.1 MODALITES DE PAIEMENT                                                                                                                 | 7  |
| 4.2 PRELEVEMENT SUR COMPTE BANCAIRE                                                                                                       | 7  |
| 4.3 INDEXATION DU LOYER                                                                                                                   | 8  |
| 4.4 CLAUSE PENALE                                                                                                                         | 8  |
| 4.5 INTERETS CONVENTIONNELS ET FRAIS DE RECouvreMENT                                                                                      | 8  |
| 4.6 IMPUTABILITE DES REGLEMENTS                                                                                                           | 9  |
| ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE                                                                                                             | 10 |
| ARTICLE 6 - CHARGES, IMPOTS ET TAXES                                                                                                      | 10 |
| 6.1 REGIME FISCAL                                                                                                                         | 10 |
| 6.2 IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES                                                                                                           | 10 |
| 6.3 CHARGES                                                                                                                               | 11 |
| 6.4 MODALITES DE PAIEMENT                                                                                                                 | 12 |
| ARTICLE 7 - PRISE DE POSSESSION - JOUISSANCE - MODALITES D'EXPLOITATION                                                                   | 12 |
| 7.1 ENTREE EN JOUISSANCE - ETAT DES LIEUX                                                                                                 | 12 |
| 7.2 AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES - AMENAGEMENTS DES LOCAUX                                                                               | 13 |
| 7.3 GARNISSEMENT                                                                                                                          | 13 |
| 7.4 OCCUPATION                                                                                                                            | 14 |
| 7.5 SOUS-LOCATION ET DOMICILIATION                                                                                                        | 14 |
| 7.6 CESSION                                                                                                                               | 15 |
| 7.7 DROIT DE PREEMPTION                                                                                                                   | 16 |
| 7.8 MODIFICATION JURIDIQUE                                                                                                                | 16 |
| ARTICLE 8 - TRAVAUX DU PRENEUR                                                                                                            | 16 |
| 8.1 TRAVAUX PORTANT SUR LE GROS ŒUVRE OU LES PARTIES COMMUNES                                                                             | 17 |
| 8.2 AUTRES TRAVAUX                                                                                                                        | 17 |
| 8.3 SORT DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR EN FIN DE BAIL                                                                              | 18 |
| 8.4 INSTALLATIONS EXTERIEURES                                                                                                             | 18 |
| 8.5 ENSEIGNE                                                                                                                              | 18 |
| ARTICLE 9 - ENTRETIEN ET REPARATIONS DES LOCAUX LOUES PAR LE PRENEUR TRAVAUX DE CONFORMITE - TRAVAUX DU BAILLEUR - INTERVENTIONS DIVERSES | 19 |
| 9.1 ENTRETIEN - REPARATIONS- CONFORMITE                                                                                                   | 19 |
| 9.2 TRAVAUX REALISES PAR LE BAILLEUR, DANS L'IMMEUBLE, LES IMMEUBLES VOISINS OU LA VOIE PUBLIQUE                                          | 20 |
| 9.3 INFORMATION                                                                                                                           | 20 |
| 9.4 VISITE DES LOCAUX                                                                                                                     | 20 |
| ARTICLE 10 - AMELIORATIONS REALISEES PAR LE PRENEUR ET ACCESSION                                                                          | 21 |
| ARTICLE 11 - RESPONSABILITE - RENONCIATION A RECOURS                                                                                      | 22 |
| 11.1 INTERRUPTION DES PRESTATIONS                                                                                                         | 22 |
| 11.2 RENONCIATION A RECOURS                                                                                                               | 22 |
| 11.3 EXPROPRIATION                                                                                                                        | 22 |
| 11.4 DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES                                                                                                         | 23 |
| ARTICLE 12 - ASSURANCES                                                                                                                   | 23 |
| 12.1 ASSURANCES DU BAILLEUR                                                                                                               | 23 |
| 12.2 ASSURANCES DU PRENEUR                                                                                                                | 24 |
| 12.3 RENONCIATION RECIPROQUE A RECOURS                                                                                                    | 24 |
| 12.4 SINISTRE                                                                                                                             | 25 |
| ARTICLE 13 - LIBERATION DES LOCAUX                                                                                                        | 25 |
| 13.1 OBLIGATIONS DU PRENEUR                                                                                                               | 25 |
| 13.2 VISITE PRELIMINAIRE                                                                                                                  | 26 |
| 13.3 ETAT DES LIEUX                                                                                                                       | 26 |
| 13.4 TRAVAUX DE REPARATIONS LOCATIVES ET DE REMISE EN ETAT                                                                                | 26 |
| ARTICLE 14 - MODIFICATIONS - TOLERANCES - INDIVISIBILITE                                                                                  | 26 |
| ARTICLE 15 - DECLARATION                                                                                                                  | 27 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE                                                                                                                                                                                                                                                                                | 27 |
| ARTICLE 17 - INFORMATION DU PRENEUR                                                                                                                                                                                                                                                                            | 28 |
| 17.1 AMIANTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 28 |
| 17.2 RISQUES TECHNOLOGIQUES                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 28 |
| 17.3 REGLEMENT INTERIEUR – REGLEMENT DE COPROPRIETE – REGLEMENT D'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE                                                                                                                                                                                                                  | 28 |
| 17.4 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE                                                                                                                                                                                                                                                                     | 28 |
| ARTICLE 18 - FRAIS ET ENREGISTREMENT                                                                                                                                                                                                                                                                           | 29 |
| ARTICLE 19 - ELECTION DE DOMICILE                                                                                                                                                                                                                                                                              | 29 |
| DEUXIEME PARTIE : CONDITIONS PARTICULIERES                                                                                                                                                                                                                                                                     | 30 |
| ARTICLE 1 - DESIGNATION                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 30 |
| ARTICLE 2 - DESTINATION                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 30 |
| ARTICLE 3 - PRISE D'EFFET - DUREE                                                                                                                                                                                                                                                                              | 30 |
| ARTICLE 4 - LOYER                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 31 |
| 4.1 INDEXATION DU LOYER                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 31 |
| ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE ET GARANTIE BANCAIRE                                                                                                                                                                                                                                                             | 31 |
| 5.1 DEPOT DE GARANTIE                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 31 |
| 5.2 GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE                                                                                                                                                                                                                                                                       | 31 |
| ARTICLE 6 - CHARGES ET TAXES                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 32 |
| 6.1 CHARGES                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 32 |
| 6.2 REGIME FISCAL                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 32 |
| ARTICLE 2 - DROIT DE PREEMPTION                                                                                                                                                                                                                                                                                | 33 |
| Par dérogation à l'article 7.7– Droit de Préemption des Conditions Générales du Bail, le délai de notification par le Bailleur est ramené à 2 (deux) mois.                                                                                                                                                     | 33 |
| ARTICLE 3 - OCCUPATION                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 33 |
| Par dérogation à l'article 7.4– Occupation - des Conditions Générales du Bail, le Preneur devra faire son affaire personnelle de toute autorisation administrative requise comme indiqué à l'article 7-2 des Conditions Générale, relative à un étalage sur la voie publique, sans recours contre le Bailleur. | 33 |
| TROISIEME PARTIE : CONDITIONS DEROGATOIRES .....                                                                                                                                                                                                                                                               | 33 |
| ARTICLE 1 – FRANCHISE DE LOYER.....                                                                                                                                                                                                                                                                            | 33 |
| ARTICLE 2 – DROIT DE PREEMPTION .....                                                                                                                                                                                                                                                                          | 33 |
| ARTICLE 3 - OCCUPATION .....                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 33 |

W

### EXPOSE

Le Bailleur est propriétaire d'un immeuble sis sur la commune de Paris, au 57 rue de Levis, composé de :

- Une boutique à gauche du vestibule dudit immeuble (lot informatique n°10), limité au fond par l'ancienne loge de la concierge et à gauche par le mur mitoyen avec la n° 55 de la Rue de Lévis,
- Un sous-sol en dessous de la boutique, (lot informatique n°20).

### DECLARATION PREALABLE

Le présent bail est consenti et accepté selon les charges, clauses et conditions ci-après stipulées, de même qu'en conformité avec les dispositions légales en vigueur, en particulier le statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte des dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce et des dispositions du Décret du 30 septembre 1953 non codifiées.

Celles-ci seront applicables tant à l'égard du Preneur qu'à tout cessionnaire ou occupant se trouvant régulièrement aux droits de celui-ci, au cours du présent bail comme de ses éventuels renouvellements.

La présente stipulation a pour objet de préciser les dispositions légales, réglementaires ou contractuelles auxquelles les parties entendent faire référence, et ce dans des conditions exclusives de toute extension conventionnelle du bénéfice du statut des baux commerciaux en faveur du Preneur, qui devra justifier qu'il remplit les conditions légales ou réglementaires requises notamment en renouvellement.

Le présent acte est divisé en deux parties qui forment un tout indivisible :

Première partie : CONDITIONS GENERALES

Deuxième partie : CONDITIONS PARTICULIERES

étant précisé :

- qu'en cas de contradiction dans la suite des présentes entre les deux parties, les Conditions Particulières prévaudront sur les Conditions Générales,
- que toute tolérance, au sujet des conditions du présent bail et de ses suites, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourra jamais être considérée comme une modification ou une suppression desdites conditions.

Les présentes clauses sont déterminantes de la commune intention des parties.

\* \*  
\*

## **PREMIERE PARTIE : CONDITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 - DESIGNATION**

Les locaux, objet des présentes, sont désignés aux Conditions Particulières. Il est précisé que toute différence entre les cotes des surfaces mentionnées au présent bail ou résultant des plans annexés et les dimensions réelles des locaux loués, ne saurait justifier une réduction ou une augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des locaux tels qu'ils existent et le Preneur renonçant à cet égard à toute réclamation sur le fondement des dispositions de l'article 1719 du Code civil.

Le Preneur déclare bien connaître les locaux pour les avoir visités en vue des présentes et les accepte dans l'état où ils se trouvent, tels qu'ils existent, s'étendent et comportent avec toutes leurs dépendances selon les modalités prévues à cet effet par les conditions du présent bail.

### **ARTICLE 2 - DESTINATION DES LIEUX**

Les locaux présentement loués sont destinés à l'usage exclusif précisé aux Conditions Particulières.

Le présent bail ne confère au Preneur aucune exclusivité commerciale, les autres locaux dépendant du même immeuble ou ensemble immobilier pourront être loués ou cédés pour des commerces de même nature, le Preneur renonçant expressément à toute réclamation à cet égard.

A ce titre, le Bailleur ne sera responsable, en aucun cas, de la concurrence que les autres personnes physiques ou morales, exerçant quelque activité que ce soit dans l'immeuble ou à proximité des locaux loués, pourraient faire au Preneur.

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

Il s'agit d'une condition essentielle du présent bail.

Les locaux ne pourront être utilisés, même temporairement, pour un autre usage, et il ne pourra y être exercé aucun autre commerce ou profession que celui sus-indiqué.

Le Preneur s'oblige à exercer des activités qui ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit.

Le Preneur devra faire, en conséquence, son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient formulés à son sujet au Bailleur de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités précisées au titre des « Conditions Particulières » du bail n'implique de la part du Bailleur aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires aux activités autorisées ou de toutes autres autorisations à quelque titre que ce soit, notamment de l'assemblée générale des copropriétaires et/ou de l'association syndicale libre, si elles existent.

En conséquence, le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités.

En cas de refus de l'assemblée générale des copropriétaires et/ou de l'association syndicale libre de lui accorder l'autorisation requise, le Preneur renonce dès à présent à tout recours de ce chef à l'encontre du Bailleur.

Il est également convenu que, au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux objet du présent bail, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences quelconques de cette modification seraient intégralement supportées par le Preneur qui s'y oblige.

Il est convenu que le Preneur s'interdit de faire dans les locaux toute activité ou tous actes de commerce non autorisés par les Conditions Particulières et tous actes de production industrielle ou artisanale, ainsi que toutes ventes aux enchères de meubles ou autres objets.

### **ARTICLE 3 - DURÉE**

La date de la prise d'effet et la durée du présent bail sont précisées aux Conditions Particulières.

### **ARTICLE 4 - LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel dont le montant hors taxes et hors charges est précisé aux Conditions Particulières.

#### **4.1 MODALITES DE PAIEMENT**

Les loyers sont payables trimestriellement d'avance, le premier jour de chaque trimestre civil, et ce entre les mains du Bailleur ou du mandataire de celui-ci.

Pour la période comprise le cas échéant entre la prise d'effet du bail, telle qu'elle découle des Conditions Particulières du présent bail et la fin du trimestre en cours, le Preneur réglera dès réception de la facture le loyer de base calcul prorata temporis en fonction du temps restant à courir pour cette fraction de trimestre.

Par la suite, le Preneur réglera le loyer le premier jour de chaque trimestre civil.

#### **4.2 PRELEVEMENT SUR COMPTE BANCAIRE**

Toutes sommes dues à titre de loyer en principal et accessoires au titre du présent bail seront réglées par le Preneur par prélèvement sur compte bancaire, dont les références sont précisées en annexe : en conséquence, le Preneur autorise irrévocablement le Bailleur ou le mandataire de son choix à prélever sur le compte bancaire, dont les références sont indiquées sur le document annexé au présent bail, et ce à chaque échéance les sommes qui seront dues.

A cet effet, le Preneur remet au Bailleur un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé et accompagné d'un relevé d'identité bancaire.

Le Preneur s'oblige à ce que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire au prélèvement ; le montant de ce dernier sera précisé par le Bailleur au Preneur, au moins huit jours avant chaque échéance.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur deux mois avant la plus proche échéance, un nouvel imprimé de demande d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

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 prélèvement bancaire, le Preneur s'oblige en tout état de cause à régler les sommes dues de ce chef le premier jour de chaque trimestre afin de satisfaire aux échéances contractuelles ci-dessus prévues.

#### **4.3 INDEXATION DU LOYER**

Le loyer ci-dessus stipulé est indexé sur la variation de l'Indice National du Coût de la Construction publié par l'INSEE.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale prévue par les articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce. Les Parties restent donc fondées à ce que le loyer soit révisé en application des dispositions d'ordre public desdits articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce.

En conséquence, le loyer sera, de plein droit, augmenté ou diminué chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail selon la variation dudit indice.

Les indices de référence applicables à la première révision, puis à chacune des révisions annuelles postérieures sont définis aux Conditions Particulières.

Il est ici rappelé que l'indexation annuelle du loyer constitue une condition essentielle et déterminante de la présente convention : en cas de disparition de l'indice de référence et à défaut par le législateur d'y substituer de plein droit un autre indice, les parties devront convenir d'un indice de remplacement et à défaut celui-ci sera déterminé par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel se trouvent les locaux loués, statuant en référé, saisi à la requête de la partie la plus diligente, les frais de cette procédure étant supportés par moitié par chacune des parties.

#### **4.4 CLAUDE PENALE**

A défaut de paiement des loyers et accessoires à leur échéance, et huit (8) jours après l'envoi au Preneur d'une lettre recommandée avec avis de réception valant mise en demeure ou en toute hypothèse en cas de notification d'un commandement, le montant des sommes dues sera majoré de plein droit de 10 %, et ce indépendamment du coût de tous actes ou exploits d'huissier, frais de procédure, de même que de tous intérêts dus dans les termes de la loi, de tous dommages-intérêts comme de la mise en jeu éventuelle de la clause résolutoire.

#### **4.5 INTERETS CONVENTIONNELS ET FRAIS DE RECOUVREMENT**

En outre, à défaut de paiement de toutes sommes exigibles à leur échéance, le Preneur sera redevable d'un intérêt fixé conventionnellement à 1,50 % par mois à compter de cette date, sans pouvoir dépasser les limites légales.

De plus, toute correspondance adressée au Preneur pour l'inviter à assurer le paiement d'un loyer resté impayé dix jours après l'échéance donnera lieu à perception d'une somme forfaitaire de cinquante euros au titre de frais de dossier.

Tous frais, droits et émoluments d'avocat, d'huissier de justice et de commissaire-priseur, pour toute intervention en vue d'un recouvrement des sommes restant impayées à l'échéance convenue, seront à la charge du Preneur à titre de pénalités au sens de l'article 1152 du Code Civil.

#### **4.6 IMPUTABILITE DES REGLEMENTS**

Par dérogation aux articles 1253 à 1256 du Code civil, l'imputation des paiements des sommes impayées par le Preneur à leur échéance ou leur date d'exigibilité contractuelle sera effectuée selon les modalités suivantes :

- 1 - Frais de recouvrement et de procédure
- 2 - Montant de la clause pénale découlant de l'article 4.4 du présent bail
- 3 - Intérêts conventionnels de retard découlant de l'article 4.5 du présent bail
- 4 - Tout complément ou réajustement du montant du dépôt de garantie
- 5 - Loyer, charges ou indemnité d'occupation

## **ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE**

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur s'engage à verser au Bailleur une somme représentant trois (3) mois de loyer hors taxes à titre de dépôt de garantie.

Cette somme non productive d'intérêts sera rendue au Preneur en fin de location après déménagement et remise des clefs, justification du paiement de toutes taxes et tous impôts, exécution des réparations à sa charge et déduction faite de toutes sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

A chaque réajustement du loyer, en révision comme en renouvellement, le dépôt de garantie sera, de plein droit et sans formalités, diminué ou majoré dans les mêmes proportions pour qu'il reste constamment égal à trois mois de loyer hors taxes en principal.

Le Bailleur aura le droit de prélever sans formalité sur ledit dépôt le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toutes autres sommes exigibles à un titre quelconque, auquel cas le Preneur serait tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal au nombre de termes de loyers convenus.

La compensation étant expressément prévue aux présentes, le Bailleur aura le droit de prélever sans formalité sur ledit dépôt le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toutes autres sommes exigibles à un titre quelconque, auquel cas le Preneur serait tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal au nombre de termes de loyers convenus.

En cas de procédure collective du Preneur et conformément à l'article L.622-7 du Code de commerce, le Bailleur aura la faculté de procéder de plein droit à la compensation entre le montant du dépôt de garantie et toutes sommes dues au titre de loyers, rappels de loyers, indemnités d'occupation, charges, intérêts ou pénalités, compte tenu de leur caractère connexe.

Les parties décident dès à présent que le dépôt de garantie s'imputera en priorité sur les loyers antérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective.

Si le bail est résilié dans les termes de l'article 1184 du Code civil ou par application de la clause résolutoire pour inexécution des conditions ou pour toutes autres causes imputables au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

En cas de cession du fonds de commerce, le montant du dépôt de garantie ne sera pas remboursé par le cessionnaire au cédant.

Les sommes détenues de ce chef par le Bailleur seront restituées au cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci (loyers, charges), de même que toutes autres sommes dont le cédant pourrait être débiteur envers le Bailleur.

## **ARTICLE 6 - CHARGES, IMPOTS ET TAXES**

Le présent bail est conclu moyennant un loyer net de charges, taxes et impôts pour le Bailleur selon les modalités ci-après stipulées.

### **6.1 REGIME FISCAL**

Le loyer de même que les charges et taxes recouvrées par le Bailleur sont soumis au régime fiscal mentionné aux Conditions Particulières. Le Bailleur se réserve la possibilité d'assujettir le loyer à un autre régime fiscal, ce qu'accepte d'ores et déjà le Preneur, et ce dans des conditions exclusives de toute modification du montant hors taxes du loyer en vigueur.

### **6.2 IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES**

Le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part de tous impôts et taxes, même incombant généralement au Bailleur, y compris la taxe sur les ordures ménagères, l'impôt foncier et la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux et les locaux commerciaux et de stockage, situés en Ile-de-France, la contribution économique territoriale, tous droits de voirie, y compris les frais de gestion afférents à la fiscalité locale, de même que tous autres impôts et taxes qui seraient ultérieurement créés et susceptibles d'incomber au Bailleur en qualité de propriétaire des locaux donnés à bail.

Le Preneur devra acquitter toutes contributions ou taxes, découlant de ses activités dans les locaux loués de même que les consommations d'électricité et de téléphone en concluant toutes conventions requises à cet effet et ce de telle manière que le Bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété.

### **6.3 CHARGES**

Outre le loyer, le Preneur devra acquitter ou rembourser au Bailleur la quote-part afférente aux locaux loués des charges et prestations soit toutes dépenses d'exploitation, de réparations, d'entretien ou de remplacement d'équipements de toute nature concernant les locaux loués ou l'immeuble, même si ces dépenses résultent de la vétusté ou sont imposées par la mise en conformité des locaux loués ou de l'immeuble avec les normes administratives faisant l'objet ou non d'une injonction des services concernés, et ce à la seule exclusion des travaux de réfection concernant la structure de l'immeuble qui resteront seuls à la charge du Bailleur, soit limitativement les grosses réparations concernant :

- les murs de soutènement ou fondations de l'immeuble,
- les gros murs porteurs,
- la réfection intégrale de la couverture d'un bâtiment ou de son étanchéité

Etant ici précisé que ces grosses réparations font partie de celles qui sont limitativement énumérées à l'article 606 du Code Civil ; et que les parties entendent faire ici référence à cet article, quand bien même il s'applique en matière d'usufruit.

En conséquence, ces charges comprendront notamment, sans que cette liste puisse avoir un caractère limitatif :

- la totalité des dépenses exposées pour la conservation de l'immeuble en conformité et dans les limites ci-dessus stipulées,

- les rémunérations et charges sociales du personnel ou les sommes facturées par des entreprises extérieures chargées le cas échéant du nettoyage, de l'entretien, de la sécurité ou du gardiennage,
- le coût d'acquisition de l'outillage et du matériel d'entretien, de même que tous produits d'entretien,
- les dépenses d'électricité des parties communes de l'immeuble, en ce compris le cas échéant le ou les groupes électrogènes, tout contrôle obligatoire afférent auxdites installations,
- le cas échéant les frais de chauffage et de climatisation et/ou y inclus toutes dépenses concernant ces prestations au titre des parties communes de l'immeuble, outre les frais de consommation d'entretien, de réparations de toute nature et de remplacement, ainsi que les salaires, charges sociales du personnel chargé de cet entretien.

En outre, le Preneur devra rembourser au Bailleur :

- les honoraires du gestionnaire de l'immeuble fixés à 2,50% hors taxes du loyer annuel hors taxes,
- les primes de la police ou des polices d'assurance contractée(s) pour la totalité de l'immeuble ou les locaux loués selon les modalités prévues à cet effet selon l'article 12 des présentes Conditions Générales.

#### 6.4 MODALITES DE PAIEMENT

Le règlement sera effectué au prorata de la surface locative ou des tantièmes des locaux loués tels que ceux-ci découlent le cas échéant du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division si l'immeuble est placé sous le régime de la copropriété et ainsi qu'il résulte des modalités prévues à cet effet par les Conditions Particulières.

Le Bailleur se réserve la possibilité, ce qui est expressément accepté par le Preneur, d'apporter toutes modifications utiles à la répartition des charges (millièmes ou tantièmes affectés aux locaux loués), en cas de modification des conditions de jouissance et d'exploitation d'autres locaux de l'immeuble, ou d'évolution des prestations fournies en fonction des modifications apportées aux agencements implantés dans ledit immeuble.

Le paiement des charges sera effectué en même temps que le loyer et dans les mêmes conditions, selon une provision fixée trimestriellement pour l'année au cours de laquelle le bail a pris effet : le montant de la provision est susceptible d'être réajusté chaque année par le Bailleur en prenant en considération le 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 ou l'appeler ponctuellement.

Le paiement des honoraires de gestion et des primes relatives aux polices d'assurances sera effectué en même temps que le loyer et, pour ce qui concerne les polices d'assurances, une fois l'an.

L'apurement des comptes de charges se fera annuellement selon le décompte récapitulatif des dépenses réellement effectuées, établi par le Bailleur de l'immeuble ou son représentant au titre de chaque exercice annuel.

En cas de départ du Preneur, après remise des clefs, la régularisation sera faite selon un décompte qui lui sera adressé. En cas de situation débitrice du Preneur, celle-ci sera payable à réception du décompte. Si elle est créditrice, celle-ci lui sera remboursée simultanément à l'envoi du décompte.

## **ARTICLE 7 - PRISE DE POSSESSION - JOUISSANCE - MODALITES D'EXPLOITATION**

### **7.1 ENTREE EN JOUISSANCE - ETAT DES LIEUX**

Par dérogation à l'article 1720 du Code Civil, le Preneur prendra les locaux loués en l'état où ils se trouvent, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun travaux de quelque nature que ce soit ni remise en état, en ce y compris toutes interventions requises en vue de mettre les locaux loués en conformité avec leur destination contractuelle.

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à la date de la prise d'effet du présent bail ; à la demande de l'une ou l'autre des parties, cet état des lieux pourra être établi par Huissier de Justice, mandaté à cet effet par le Bailleur aux frais du Preneur.

Dans le cas où, pour une raison quelconque, cet état des lieux ne serait pas dressé et notamment si le Preneur s'abstenait d'y concourir, les locaux seront considérés comme ayant été loués en parfait état d'entretien.

Le Preneur, après avoir visité les locaux et, le cas échéant, après avoir pris connaissance du règlement de copropriété et/ou du règlement de l'Association Syndicale Libre, reconnaît que les locaux sont conformes à la destination de son activité

### **7.2 AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES - AMENAGEMENTS DES LOCAUX**

Lors de la prise de possession des locaux, le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, de toutes autorisations administratives requises en vue de l'exercice de ses activités commerciales, de même que de toutes interventions requises dans les locaux pour mettre ceux-ci en conformité avec toutes prescriptions légales ou réglementaires applicables, soit en raison de la destination contractuelle, soit des caractéristiques des locaux, sans pouvoir exercer aucun recours à l'encontre du Bailleur.

Dans le cas où l'exécution de travaux d'agencements serait requise en vue d'une implantation différente du commerce exercé - le cas échéant au titre de la réception du public - le Preneur assumera la charge de toutes les contraintes techniques et financières qui en découlent - quels qu'en soient la nature et le coût - en conformité avec la réglementation applicable à la date où les travaux seront réalisés, et ce sans recours à l'encontre du Bailleur, en se conformant à cet égard à l'ensemble des obligations découlant de l'article 8 des Conditions Générales du présent bail.

Pour le cas où l'activité du Preneur ou les activités connexes ou complémentaires que ce dernier envisagerait d'adoindre en cours de bail, ainsi que les travaux qu'il envisagerait de réaliser, nécessiteraient une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires et/ou de l'association

syndicale libre, le Preneur ne saurait rechercher la responsabilité du Bailleur en cas de refus de cette ou ces dernière (s).

Le Preneur s'oblige à informer le Bailleur de l'obtention de ces autorisations et à lui en communiquer copies.

Enfin, le Preneur renonce dès à présent à tout recours de ce chef à l'encontre du Bailleur pour quelque motif que ce soit.

### 7.3 GARNISSEMENT

Le Preneur devra tenir les locaux ouverts et achalandés, et ce conformément à la destination contractuelle, en les tenant constamment garnis pendant toute la durée du bail, de marchandises, meubles et matériels en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges, de même que de l'exécution des conditions du bail.

### 7.4 OCCUPATION

Le Preneur devra occuper personnellement les locaux loués. Il lui est interdit de les prêter ou d'en concéder la jouissance, même temporairement ou gratuitement, de même que d'y domicilier un tiers.

Il ne pourra en aucun cas donner son fonds de commerce en location-gérance sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

Le Preneur devra respecter le Règlement intérieur de l'ensemble immobilier et le cas échéant les dispositions du Règlement de copropriété et/ou de l'Association Syndicale Libre régissant l'ensemble immobilier, s'il en existe.

Il se soumettra à toutes mesures d'ordre ou de propreté de l'immeuble dont dépendent les locaux loués et s'engage notamment :

- à ne pas encombrer de manière quelconque même temporairement par tous objets de quelque nature que ce soit les parties de l'immeuble communes avec les autres occupants,
- de n'avoir aucune machine ou agencement dont le bruit ou les trépidations troubleraient la paisible jouissance des autres locataires ou voisins,
- de n'avoir dans les locaux loués aucun dépôt de marchandises ni aucune installation de nature à entraîner des dangers d'explosions ou de mauvaises odeurs,
- de veiller à la bonne tenue du personnel et de toute personne dont le Preneur peut être responsable à un titre quelconque afin d'éviter les troubles de voisinage,
- de ne pas surcharger les planchers,
- de ne faire sur la voie publique en façade des locaux aucun étalage, éventaire de marchandises ou agencement quelconque.

## **7.5 SOUS-LOCATION ET DOMICILIATION**

La sous-location totale ou partielle des locaux loués est interdite.

Toute domiciliation dans les locaux loués est interdite.

## **7.6 CESSION**

Le Preneur ne pourra céder, ni faire apport de son droit au présent bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce, en totalité, et ce sous réserve d'obtenir l'agrément préalable du Bailleur qui bénéficiera par ailleurs de l'exercice par le Bailleur du droit de préemption ci-après stipulé.

Le cédant, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci demeureront garants et répondants solidaires, et ce quelle que soit la période pendant laquelle le fonds aura été exploité par l'un d'entre eux, du paiement des loyers, de leurs accessoires comme de l'exécution des clauses du présent bail.

Cette garantie solidaire sera due tant par tout cédant du chef du ou des cessionnaires, que réciproquement par tout cessionnaire du chef de tout cédant et ce sans que le Bailleur ne soit tenu d'effectuer la moindre formalité ou dénonciation notamment dans l'hypothèse où des délais de paiement seraient consentis amiablement ou judiciairement au débiteur principal. La garantie restera due en cas de résiliation du bail pour quelque cause que ce soit, pendant la période d'occupation effective des locaux jusqu'à leur complète libération et remise des clés.

Le cédant et le cessionnaire feront leur affaire personnelle de tout ce qui concerne le remboursement, entre eux, du dépôt de garantie, étant précisé qu'en aucun cas la cession ne pourra être la cause du remboursement par le Bailleur dudit dépôt de garantie.

Le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte de cession ou d'apport quinze jours avant la date effective de la signature de celui-ci, par lettre recommandée avec accusé de réception, à laquelle sera joint le projet d'acte définitif de la cession ou de l'apport, dont une expédition ou un exemplaire original enregistré devra être remis dans un délai de quinze jours, sans frais, au Bailleur, pour lui servir de titre exécutoire.

En aucun cas, le Preneur ne pourra réaliser ladite cession ou ledit apport, s'il n'est pas préalablement à jour du paiement de l'ensemble de tous loyers, charges et accessoires dus au Bailleur.

## 7.7 DROIT DE PREEMPTION

En cas de cession, le Bailleur dispose d'un droit de préemption dont les modalités sont les suivantes :

- Le Preneur devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception tout projet d'acte de cession, en indiquant, à peine de nullité de la notification, l'état civil et l'adresse de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique, ou s'il s'agit d'une personne morale un extrait K Bis délivré par le Registre du Commerce, outre le prix de vente du fonds, ses modalités de paiement et toutes conditions de la vente projetée, l'énumération qualitative et évaluation du stock, l'énumération des contrats conclus par l'entreprise en ce y compris les contrats de travail avec identification des co-contractants et leur ancienneté.

Dans le cas où la convention prévoirait d'ores et déjà les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession, sous réserve des conditions prévues à cet effet par le présent bail, celle-ci devra nécessairement prendre en considération le délai ci-après stipulé pour permettre au Bailleur d'exercer, s'il a lieu, le droit de préemption.

Il est en outre précisé :

- que l'accord de principe éventuellement donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne peut dispenser le Preneur de procéder à la notification requise dans les termes de la présente convention,
- qu'à compter de cette notification, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans le projet d'acte devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour exercer son droit de préemption dans les conditions prévues au présent article,
- que la notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont convenues : si le Bailleur manifeste son intention d'exercer le droit de préemption qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 al. 1 du Code Civil seront applicables à l'offre ainsi faite.
- Le Bailleur aura la faculté, dans un délai de trois mois après réception de cette notification, d'informer le Preneur dans les mêmes formes, à égalité de condition, de sa décision d'user du droit de préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer en indiquant les nom, qualité et adresse du rédacteur d'acte qu'il entend désigner en vue de concourir à la réalisation de la cession.
- Dans cette hypothèse, le Bailleur devra verser entre les mains du rédacteur qu'il aura mandaté en vue de concourir à la rédaction de l'acte de cession, une somme égale à 5 % du montant du prix de vente dans un délai d'un mois à compter de la notification de l'exercice du droit de préemption, et ce sous peine de déchéance de l'exercice de ce droit : la cession devra être réalisée impérativement dans un délai de deux mois à compter de la notification adressée par le Bailleur.

A défaut par celui-ci d'exercer le droit de préemption, comme en cas de refus notifié dans l'intervalle au Preneur, la cession sera réalisée selon les modalités prévues à cet effet par le présent article.

## 7.8 MODIFICATION JURIDIQUE

La qualité des parties en présence étant une condition déterminante du bail, le Preneur s'engage à notifier, sans délai, au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, toute information susceptible de faire l'objet des publications légales selon la législation en vigueur et notamment toutes modifications au registre du commerce et des sociétés.

Il s'engage également à signifier au Bailleur dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil toute fusion ou apport partiel d'actif réalisée selon les modalités prévues par l'article L. 145-16 alinéa 2 du Code de commerce ou tout autre texte qui lui serait substitué.

En cas de décès du Preneur, l'obligation des co-Preneurs ou héritiers sera réputée indivisible et solidaire tant pour le paiement des loyers et de ses accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

Les héritiers supporteront en outre, dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue par l'article 877 du Code civil ou tout autre texte qui lui serait substitué.

## ARTICLE 8 - TRAVAUX DU PRENEUR

### 8.1. TRAVAUX PORTANT SUR LE GROS ŒUVRE OU LES PARTIES COMMUNES

Le Preneur ne pourra effectuer aucun percement de murs ou de planchers, démolition ou construction, de même qu'aucune intervention en façade de l'immeuble, ni travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, sans le consentement préalable et écrit du Bailleur, auquel les devis descriptifs et les plans devront être soumis préalablement.

Ces travaux devront au surplus être en parfaite conformité avec le règlement de copropriété, si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, et en parfaite conformité avec le règlement de l'Association Syndicale Libre, si l'immeuble est soumis à ce régime.

Ces travaux ne pourront être exécutés que sous les conditions suivantes :

- agrément préalable par le Bailleur, et le cas échéant du Syndicat des Copropriétaires et/ou de l'Association Syndicale Libre, des plans et du descriptif des travaux soumis par le Preneur,
- obtention préalable des autorisations administratives requises selon la nature des travaux envisagés,
- souscription par le Preneur des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier de même - selon la nature des travaux exécutés - qu'au titre des garanties biennales et décennales et ce conformément à la législation en vigueur,
- information de l'architecte du Bailleur par le Preneur ou son maître d'œuvre de l'évolution du chantier, avec envoi de tous plans d'exécution permettant de s'assurer de la conformité des travaux exécutés avec ceux qui ont été préalablement autorisés.

Les honoraires de vacation de l'architecte du Bailleur étant pris en charge intégralement par le Preneur,

- respect de la législation relative au droit du travail, à l'hygiène et à la sécurité, et aux Etablissements Recevant du Public.

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

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ses travaux, qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité de l'immeuble, et à indemniser le Bailleur de tous dommages, de quelque nature qu'ils soient, qui trouveraient leur cause dans l'exécution desdits travaux.

## 8.2. AUTRES TRAVAUX

Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure des locaux seront exécutés par le Preneur à ses frais et dans les conditions indiquées dans le devis descriptif et estimatif qu'il devra faire établir et communiquer au Bailleur.

En effet, préalablement à l'exécution des travaux, le Preneur a l'obligation de soumettre son dossier d'aménagement au Bailleur ou à son mandataire afin, notamment, qu'il vérifie sa conformité au Règlement de Copropriété et/ou au Règlement de l'Association Syndicale Libre, si l'immeuble est soumis à de tels régimes.

Le Preneur devra entreprendre ses travaux, les poursuivre avec diligence et les terminer dans les délais convenus.

L'autorisation éventuelle du Bailleur pour la réalisation des travaux prévus au présent article n'implique aucun engagement de responsabilité de sa part ; en conséquence, le Preneur s'engage à ne pas poursuivre le Bailleur, et ce, même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par ce dernier.

Il est ici précisé que l'autorisation donnée le cas échéant par le Bailleur sera une autorisation de principe et qu'en aucun cas le Bailleur ne garantit la faisabilité des travaux projetés ni les diverses conséquences qui peuvent en découler.

Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les locaux loués, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent peuvent être assujettis, en raison de la réglementation à venir, seront intégralement à la charge du Preneur qui renonce à tout recours contre le Bailleur, y compris pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

Le Preneur assumera donc seul l'entière responsabilité pouvant résulter de l'exécution de ces travaux et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus par les polices d'assurances souscrites conformément aux dispositions prévues dans le présent bail.

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

## 8.3 SORT DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR EN FIN DE BAIL

En cas de départ du Preneur en cours ou en fin de bail, ce dernier devra laisser les locaux loués en leur état initial et en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives le tout à ses frais exclusifs, étant expressément convenu que l'autorisation éventuelle donnée par le Bailleur à la réalisation des travaux du Preneur ne limite aucunement cette obligation de remise en l'état initial par le Preneur.

Néanmoins, le Bailleur aura la faculté alternative d'exiger du Preneur la restitution des locaux loués dans leur état actuel d'aménagement et en parfait état d'entretien, en ce compris tous travaux de caractère immobilier, qu'il s'agisse de travaux de cloisonnement, d'aménagement, d'amélioration, de modification ou de réparation, le tout devant devenir la propriété du Bailleur sans indemnité d'aucune sorte et ce, par voie d'accession à la fin du présent bail ou avant cette date si le bail est résilié de manière anticipée.

#### **8.4 INSTALLATIONS EXTERIEURES**

Le Preneur ne pourra faire procéder à aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs, de même que tous objets en saillie sur la façade de l'immeuble sans avoir obtenu préalablement le consentement exprès et par écrit du Bailleur, de même que les autorisations administratives requises à cet effet, ainsi le cas échéant que l'accord du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble et/ou de l'Association Syndicale Libre.

Dans le cas où les autorisations requises lui seraient accordées, il devra maintenir les installations ou agencements réalisés en bon état d'entretien, et veiller à leur solidité pour éviter tout accident ; il s'engage à ce que, lors de son départ, lesdites installations soient démontées et les locaux remis en leur état d'origine.

En outre, le Preneur devra acquitter tous impôts et taxes découlant de ces installations.

#### **8.5 ENSEIGNE**

Le Preneur ne pourra installer une enseigne extérieure (lumineuse ou non) qu'après accord écrit du Bailleur auquel devront préalablement être adressés les devis et plans permettant de déterminer les modalités d'implantation exacte de l'agencement projeté.

Si l'immeuble est assujéti au régime de la copropriété, il appartiendra au Bailleur de saisir à cet effet le Syndic de la copropriété de tout projet qui nécessiterait le consentement soit du Syndic, soit de l'Assemblée Générale des Copropriétaires, soit de l'Association Syndicale Libre et d'informer le Preneur des démarches entreprises, de même que de la décision qui lui aura été notifiée.

En cas de refus d'autorisation du syndic, de l'assemblée générale des copropriétaires ou de l'Association Syndicale Libre, le Preneur renonce dès à présent à tout recours de ce chef à l'encontre du Bailleur et ce pour quelque motif que ce soit.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives requises, de même que du règlement de toutes redevances dues à cet effet.

Il veillera à ce que l'enseigne soit toujours solidement maintenue et demeurera seul responsable des accidents que cette implantation pourrait occasionner.

Toute modification de l'implantation de l'enseigne existante, quelle qu'en soit la nature, devra faire l'objet préalablement d'une demande d'autorisation auprès du Bailleur selon les modalités précédemment stipulées.

Le Preneur s'engage à ce que, lors de son départ, l'enseigne soit démontée et les locaux remis en leur état d'origine.

## **ARTICLE 9 - ENTRETIEN ET REPARATIONS DES LOCAUX LOUES PAR LE PRENEUR** **TRAVAUX DE CONFORMITE - TRAVAUX DU BAILLEUR - INTERVENTIONS** **DIVERSES**

### **9.1 ENTRETIEN - REPARATIONS- CONFORMITE**

a / Le Preneur devra entretenir les locaux loués et les rendre en fin de bail conformes à leur état d'origine, et ce tant en ce qui concerne leur maintenance que toutes interventions requises (travaux de réparations ou de remplacement consécutifs à l'obsolescence des locaux loués ou de leurs agencements).

Le Preneur devra en outre assurer, dans les locaux donnés à bail, pendant toute la durée du bail, sa reconduction ou ses renouvellements, l'entretien et la réfection de toutes fermetures, portes, vitrages, serrurerie générale, sols, canalisations, robinetterie, installations électriques ou téléphoniques, câblage informatique, compteurs, descentes et évacuations, installations sanitaires, de même que le remplacement de tous appareils, les énonciations ci-dessus étant indicatives seulement et non limitatives.

Il devra entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des locaux loués, et n'exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

Il devra souscrire à ses frais tout contrat de maintenance portant sur les appareils ou agencements installés dans les locaux loués, de même qu'en vue d'assurer le fonctionnement et l'entretien des installations de sécurité et de prévention, de telle manière que le Bailleur ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet.

b / Le Preneur sera responsable de toutes réparations incombant normalement au Bailleur, mais qui seraient nécessitées, soit par défaut d'exécution de réparations dont le Preneur a la charge, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les locaux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Il devra enfin informer sans délai le Bailleur de toutes réparations susceptibles de lui incomber.

Le Bailleur ne conserve limitativement que la charge des interventions concernant :

- les murs de soutènement ou fondations de l'immeuble,
- les gros murs porteurs,
- la réfection intégrale de la couverture d'un bâtiment ou de son étanchéité.

Etant ici précisé que ces grosses réparations font partie de celles qui sont limitativement énumérées à l'article 606 du Code Civil et que les parties entendent faire ici référence à cet article, quand bien même il s'applique en matière d'usufruit.

c / Que ce soit en cours de bail comme de ses renouvellements éventuels, le Preneur devra se conformer, à ses frais, scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou devenant applicables postérieurement à la signature du présent bail, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement et supporter, le cas échéant, le coût de mise en conformité avec lesdits règlements ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché par quiconque à ce sujet.

d / Le Bailleur se réserve la possibilité de visiter les locaux loués sous réserve d'un délai de prévenance de 2 jours pour constater l'état d'entretien des locaux. Toutefois, la visite des locaux par le Bailleur pourra se faire sans limite de délai en cas d'urgence.

Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les locaux loués, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent peuvent être assujettis, en raison de réglementation à venir, seront intégralement à la charge du Preneur qui renonce à tout recours contre le Bailleur, y compris pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

## **9.2 TRAVAUX REALISES PAR LE BAILLEUR, DANS L'IMMEUBLE, LES IMMEUBLES VOISINS OU LA VOIE PUBLIQUE**

Le Preneur souffrira sans indemnité ni réduction de loyer, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède quarante jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les grosses réparations, de même que tous travaux qui devraient être exécutés dans l'immeuble, les immeubles voisins ou sur la voie publique, à sa propre initiative, à l'initiative du Bailleur ou de voisins ou de tiers, ainsi que les nuisances causées par lesdits travaux, même s'ils ne doivent pas profiter au Preneur.

Le Preneur devra en tout état de cause laisser le libre accès aux conduites d'eau, de gaz ou d'électricité, gaine de ventilation, de chauffage, de climatisation ou autres, en procédant à ses frais sans délai au déplacement ou à la dépose de, tous agencements, mobilier ou matériels, enseignes, etc... dont l'enlèvement sera rendu nécessaire par les travaux du Bailleur y compris lors de l'exécution du ravalement.

## **9.3 INFORMATION**

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur ou son représentant de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail comme de tout sinistre ou toute dégradation s'étant produit dans les locaux loués quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent sous peine d'en être tenu personnellement responsable et donc tenu de dédommager le Bailleur de tout préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard ou de l'absence de déclaration des sinistres auprès des assureurs.

## **9.4 VISITE DES LOCAUX**

Le Preneur laissera visiter les locaux par le Bailleur ou son mandataire à deux reprises chaque année, de même qu'en cas d'exécution de travaux dans l'immeuble.

Dès que congé aura été donné, et au moins pendant les six derniers mois de jouissance du présent bail, ou encore en cas de mise en vente des locaux loués, le Preneur devra les laisser visiter par les candidats accompagnés d'un préposé du Bailleur, chaque jour ouvrable de dix à dix-sept heures. De plus, il devra laisser apposer des écriteaux, même sur calicot, aux fenêtres ou balcons.

#### **ARTICLE 10 - AMELIORATIONS REALISEES PAR LE PRENEUR ET ACCESSION**

L'accession du Bailleur ne se réalisera qu'à l'expiration du premier renouvellement de bail tant en ce qui concerne les améliorations ou aménagements que les constructions ou surélévations réalisées par le Preneur.

Cette accession interviendra sans aucune indemnité au profit du Preneur.

Le Bailleur pourra néanmoins exiger au départ du Preneur, le rétablissement des locaux à l'état initial à la fin du bail, tel qu'il découle de l'état des lieux dressé dans les termes du présent bail et le cas échéant du plan qui y serait annexé.

Le Preneur supportera les charges liées aux améliorations, adjonctions, constructions et surélévations réalisées par lui, jusqu'à la fin de la jouissance des locaux.

Le Preneur devra supporter les coûts résultant des vices, malfaçons, défauts de conformité aux normes légales qui pourraient affecter les améliorations, adjonctions, constructions et surélévations réalisées par lui.

Le Preneur devra supporter les frais d'entretien et éventuellement de mise aux normes des améliorations, adjonctions, constructions et surélévations réalisées par lui jusqu'à la fin de la jouissance des locaux.

Le Preneur s'engage à garantir le Bailleur contre toute réclamation de tiers ou voisin au titre améliorations, adjonctions constructions et surélévations réalisées par lui.

Le Preneur devra s'assurer à ses frais en sa qualité de locataire occupant contre les risques de responsabilité civile pour tous les dommages corporels, matériels ou immatériels pouvant être causés à des tiers en raison des améliorations, adjonctions, constructions et surélévations réalisées par lui.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur à sa première demande une attestation d'assurance émanant de sa ou ses compagnies faisant mention des améliorations, adjonctions, constructions et surélévations réalisées par lui.

Si les améliorations, adjonctions, constructions et surélévations réalisées par lui devaient entraîner des surprimes d'assurance pour le Bailleur, le Preneur s'engage à en supporter le coût.

## **ARTICLE 11 - RESPONSABILITE - RENONCIATION A RECOURS**

### **11.1 INTERRUPTION DES PRESTATIONS**

Le Preneur ne pourra réclamer aucune indemnité, ni diminution du loyer en cas d'interruption dans le service de la distribution d'eau, de l'électricité, de la ventilation de même le cas échéant de tous autres services afférents à l'immeuble.

### **11.2 RENONCIATION A RECOURS**

Le Preneur renonce expressément :

- à solliciter une indemnité ou diminution du loyer en cas d'humidité ou d'inondation provenant d'infiltrations d'eau, de rupture de conduites, pour quelque cause que ce soit, à rechercher la responsabilité du Bailleur pour trouble de jouissance ou dommages causés par des voisins ou des tiers, et ce à quelque titre que ce soit, notamment en cas de vol ou de détournement dont le Preneur pourrait être la victime dans les locaux loués.
- à réclamer au Bailleur, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation, du fait de l'arrêt total ou ponctuel de son activité pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur fera son affaire personnelle :

- de la réparation de tous dommages tant matériels qu'immatériels, en agissant directement contre leurs auteurs sans recours à l'encontre du Bailleur.
- de toutes réclamations émanant de voisins ou de tiers notamment en raison du bruit, odeurs, chaleur, ou d'une façon générale de tous dommages causés du fait de son activité, et ce de telle façon que le Bailleur ne soit en aucun cas inquiété de ce chef.

### **11.3 EXPROPRIATION**

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au Bailleur ; il appartiendra au Preneur de faire valoir tous droits découlant de la présente convention et des activités exercées dans les locaux loués auprès de la partie expropriante.

### **11.4 DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES**

Dans le cas où, à la suite d'un sinistre quelconque (incendie, inondation, explosion ou autres), quel qu'en soit l'origine, les locaux loués seraient détruits en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

Si les locaux loués viennent à être partiellement détruits ou rendus inutilisables par vétusté, inondation, grève, faits de guerre, guerre civile, émeute ou autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, le Bailleur aura, seul et suivant l'étendue des dégâts, la faculté soit de résilier le présent bail de plein droit, soit de consentir un abattement de loyer pendant la perte de jouissance partielle. Il est précisé que dans ce deuxième cas, et à condition que le Bailleur reconstruise l'immeuble dans

le délai de trois ans maximum, le présent bail continuera à porter sur l'intégralité des locaux loués et que l'abattement de loyer sera calculé en fonction de la surface détruite.

Ce calcul sera effectué par le Bailleur. A défaut d'accord du Preneur sur ce calcul, les parties conviennent qu'ils s'en remettent au Tribunal compétent et, en attendant ses conclusions, accepteront à titre provisionnel, le calcul du Bailleur.

Dans les hypothèses ci-dessus prévues, le Bailleur conservera néanmoins ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée en tout ou partie à ce dernier.

Corrélativement, le Preneur ne pourra de convention expresse réclamer d'autres indemnités que celles qui seront allouées par la ou les compagnies d'assurances pour les dommages à lui causés, et ce sans préjudice des conséquences qui en découlent à l'égard du présent bail sur le fondement de l'article 1722 du Code civil, selon les modalités ci-dessus stipulées.

## **ARTICLE 12 - ASSURANCES**

### **12.1 ASSURANCES DU BAILLEUR**

Le Bailleur a souscrit pour l'ensemble immobilier, dont font partie les locaux présentement loués, des polices d'assurances contre notamment les risques d'incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, émeutes, attentats, actes de terrorisme et de sabotage, perte de loyers. Il a également couvert sa responsabilité civile en tant que propriétaire d'immeuble.

Les parties conviennent que les franchises éventuellement applicables resteront à la charge du Preneur.

### **12.2 ASSURANCES DU PRENEUR**

Le Preneur devra faire assurer, pendant toute la durée du bail, pour des sommes suffisantes, ses aménagements, installations, équipements, agencements et embellissements même s'ils sont immeubles par destination ainsi que ses frais supplémentaires ou sa perte d'exploitation, auprès d'une compagnie notoirement solvable contre les risques incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, émeutes, attentats, actes de terrorisme et de sabotage, vols, ainsi que le recours des voisins et des tiers. Il devra également s'assurer en bris de glaces pour les locaux loués.

En cas de sinistre, si le Preneur estime insuffisantes les sommes qu'il aura perçues au titre de sa police Perte d'Exploitation, il s'interdit tout recours à l'encontre du Bailleur.

Le Preneur s'engage à souscrire une police d'assurances de Responsabilité Civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation, les dommages corporels devront être couverts à concurrence d'un minimum de 3 000 000 € par sinistre et les dommages matériels et immatériels consécutifs à concurrence d'un minimum de 760 000 € par sinistre. Ce minimum pourra être augmenté sur demande du Bailleur.

Le Preneur devra adresser au Bailleur une copie certifiée conforme de ses polices ou, à défaut, d'une note de couverture ou d'une attestation émise par un assureur et ce, avant toute mise en exploitation.

Il devra par ailleurs pouvoir justifier à tout moment de la validité de ses assurances et du paiement des primes.

Faute par le Preneur d'avoir souscrit les polices d'assurances mentionnées ci-dessus, ou si celles-ci garantissent des sommes estimées insuffisantes par le Bailleur, ce dernier conserve la faculté de faire garantir lui-même les risques, le Preneur s'engageant à lui rembourser sur simple demande les primes correspondantes.

Le Preneur s'engage, en outre, à aviser le Bailleur de tout changement de ses conditions d'exploitation qui pourrait être assimilé par la compagnie d'assurances à une aggravation du risque. En cas d'augmentation corrélative des taux de prime de l'assurance des biens immobiliers souscrites par le Bailleur, le Preneur prendra en charge la surprime correspondant à ce risque supplémentaire.

De convention expresse, le présent bail vaut délégation et transport au profit du Bailleur de l'indemnité qui serait due au Preneur en cas de sinistre et ce, à concurrence de l'indemnité dont celui-ci se trouverait tenu envers le Propriétaire.

Le Preneur s'engage également à se conformer à toute demande des assureurs du Bailleur tendant à faire modifier les installations techniques relatives à la prévention et à la sécurité des locaux loués.

En outre, au cas où le Preneur exécuterait des travaux dans les locaux loués dans les conditions définies par l'article 8 ci-dessus, il devra contracter les assurances requises à cet effet, et notamment une garantie Responsabilité Civile du fait des travaux et des garanties Décennale, de Bon fonctionnement, de Dommages Immatériels, de Dommages aux Existants en conformité avec la législation en vigueur.

### **12.3 RENONCIATION RECIPROQUE A RECOURS**

Au titre des risques incendies, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, émeutes, attentats, actes de terrorisme et de sabotage, vols, ainsi que le recours des voisins et des tiers faisant l'objet des polices souscrites par le Bailleur et le Preneur dans les conditions indiquées ci-dessus, il est convenu que :

- Le Preneur renonce à tout recours qu'il serait en droit d'exercer contre le Bailleur, ses mandants ou mandataires, et leurs assureurs. Il s'engage à obtenir de ses assureurs et de tous occupants de son chef la même renonciation et à indemniser le Bailleur des conséquences directes ou indirectes de toutes demandes et actions judiciaires que ses occupants, ses préposés et/ou ses assureurs formuleraient ou intenteraient contre le Bailleur, en ce compris tous frais et honoraires que ce dernier aura du engager pour faire valoir ses droits.
- A titre de réciprocité, le Bailleur, ses mandants et ses mandataires renoncent à tout recours contre le Preneur ainsi que contre ses assureurs. Ils s'engagent à obtenir de leurs assureurs la même renonciation.

### **12.4 SINISTRE**

Le Preneur devra sous quarante-huit heures déclarer au Bailleur tout sinistre ou dégradation qui se produirait dans les locaux loués, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât

apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

Il devra déclarer à sa propre compagnie d'assurances tout sinistre quel que soit sa date de survenance et sa gravité apparente.

## **ARTICLE 13 - LIBERATION DES LOCAUX**

### **13.1 OBLIGATIONS DU PRENEUR**

Quelle que soit la cause du délaissement des locaux loués par le Preneur, il lui incombe de les restituer en parfait état d'entretien et de conformité de toute nature selon les obligations qui lui incombent en vertu du présent bail.

Il en sera de même de tous aménagements ou embellissements visés par l'article 8 ci-dessus, sauf à ce que le Bailleur ne préfère la restitution des locaux dans leur état primitif : dans ce cas, le Bailleur fera connaître sa décision suivant lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Preneur dans un délai de quinze jours consécutif à la visite préliminaire ci-après prévue ou en tout état de cause avant la date prévue pour la résiliation des locaux.

### **13.2 VISITE PRELIMINAIRE**

Au plus tard deux (2) mois avant la date de départ du Preneur, il sera procédé à une visite contradictoire des locaux en présence de tout technicien ou gestionnaire mandaté par les deux parties : à défaut de pouvoir convenir d'une date arrêtée d'un commun accord, le Bailleur informera le Preneur des date et heures auxquelles il se rendra sur place pour procéder à la visite des locaux.

A cette occasion, tout contrat d'entretien ou de maintenance souscrit par le Preneur, de même que toutes pièces justificatives de travaux d'entretien ou de remplacement réalisés au cours des deux dernières années devront être communiquées au Bailleur ou à ses représentants.

A l'issue de cette visite, et dans un délai au plus égal à quinze (15) jours, le Bailleur fera connaître les observations qu'il entend exposer, sans préjuger des réserves susceptibles d'être formulées à l'occasion de l'état des lieux dressé lors de la restitution des locaux.

### **13.3 ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux sera dressé contradictoirement par les parties en deux exemplaires signés ou paraphés par chacune d'entre elles, et ce à la date de la restitution des locaux.

A la demande de l'une ou de l'autre des parties, ce constat pourra être établi par un huissier mandaté à cet effet par le Bailleur aux frais du Preneur : dans ce dernier cas, le constat sera notifié au Preneur selon la domiciliation qu'il aura communiquée lors de la restitution des locaux par les soins de l'huissier, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

### **13.4 TRAVAUX DE REPARATIONS LOCATIVES ET DE REMISE EN ETAT**

Après avoir repris possession des locaux et compte tenu des réserves formulées dans le constat établi à cette occasion, le Bailleur aura la faculté de faire établir un état descriptif et un devis estimatif des travaux qu'il estimera nécessaires et de les notifier au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il appartiendra au Preneur, dans un délai de quinze (15) jours à compter de cette notification, de faire connaître s'il entend contester ou non la nature des interventions requises par le Bailleur et leur montant : en cas de silence du Preneur à l'expiration de ce délai, le ou les devis, de même que les travaux de remise en état prévus par le Bailleur, seront réputés acceptés et le Bailleur aura la faculté de les faire exécuter par les entreprises de son choix, à charge pour le Preneur d'en supporter le coût, en ce compris les frais et honoraires d'intervention de tout maître d'oeuvre le cas échéant.

En cas de désaccord du Preneur, il appartiendra alors à chacune des parties concernées de prendre toutes initiatives qu'elle estimera nécessaires en vue de réserver ses droits, et ce sans préjudice des conséquences susceptibles de découler d'une immobilisation prolongée des locaux de ce fait.

En outre, si soit en raison de cette contestation, soit du fait de l'exécution des travaux selon les modalités ci-dessus prévues, les locaux se trouvent immobilisés plus d'un mois après leur restitution, une indemnité journalière sera due d'un montant égal au loyer contractuel exigible à l'expiration du bail majoré de 50 % outre, prorata temporis, toutes charges et taxes découlant du présent bail.

### **ARTICLE 14 - MODIFICATIONS – TOLERANCES - INDIVISIBILITE**

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit. Cette modification ne pourra en conséquence en aucune cas être déduite de simples tolérances du Bailleur, qu'elles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

## **ARTICLE 15 - DECLARATION**

Le Preneur atteste qu'il dispose de la capacité requise en vue de contracter le présent bail et déclare :

- qu'il ne se trouve pas en état de cessation des paiements, liquidation judiciaire, redressement judiciaire, suspension provisoire des poursuites ou toute autre procédure découlant des dispositions applicables en vertu du Code de commerce dans cette hypothèse ;
- qu'il ne fait pas l'objet de poursuites susceptibles d'aboutir à la confiscation de ses biens ;
- qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

## **ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'indemnité d'occupation (y compris les charges et prestations), de tout complément de loyers ou rappel des charges, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, un mois après une mise en demeure ou un commandement de payer demeurés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Dans l'hypothèse où la mise en demeure aurait pour objet l'exécution de travaux incombant au Preneur et qui, en raison de leur nature ou de leur importance, ne pourraient être effectivement réalisés dans le délai d'un mois, la résiliation de plein droit serait acquise, si bon semble au Bailleur, si le Preneur ne pouvait justifier avoir dans le délai d'un mois imparti effectué toutes les diligences requises, notamment en signant tous ordres de service requis en vue de leur exécution.

Dans les hypothèses ci-dessus, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance resteront acquis au Bailleur, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Tous frais de mise en demeure ou de procédure seront à la charge du Preneur et considérés comme suppléments et accessoires du loyer.

A compter de la date où la clause résolutoire sera réputée acquise au Bailleur, l'indemnité d'occupation due jusqu'à libération des locaux sera égale au loyer contractuellement en vigueur majoré de 50 % outre les charges et taxes.

La résiliation du bail s'appliquera sans que le Bailleur ait à remplir aucune formalité judiciaire, sans préjudice de tous dépens, dommages et intérêts et sans que des paiements ultérieurs puissent arrêter les effets de cette clause.

Il suffira d'une simple ordonnance rendue par Monsieur ou Madame le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en référé constatant l'acquisition de la clause résolutoire pour obtenir l'expulsion des locaux loués.

Le Bailleur reprendra la libre disposition des locaux par le seul fait de l'expulsion du Preneur, prononcée par ordonnance de référé, sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette

clause, si le Bailleur entend s'en prévaloir, et ce sans préjudice de ses droits au paiement de tous loyers courus ou à échoir jusqu'à la date d'acquisition de la clause résolutoire, de l'indemnité d'occupation due ultérieurement selon les modalités ci-dessus prévues de même que du coût des réparations à charge du Preneur et sous réserve de tous autres dus, droits et actions.

## **ARTICLE 17 - INFORMATION DU PRENEUR**

### **17.1 AMIANTE**

Le Bailleur déclare qu'il a fait procéder à l'ensemble des investigations requises par les dispositions législatives ou réglementaires et tient à la disposition du Preneur toutes pièces justificatives, notamment dans le cas où la communication de celles-ci serait requise dans le cadre des travaux d'aménagement que celui entendrait réaliser dans les locaux loués.

### **17.2 RISQUES TECHNOLOGIQUES**

En application des dispositions des articles L 125-5, R. 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement concernant l'information du nouveau locataire sur l'état des risques naturels et technologiques, le Bailleur a remis à la signature des présentes au Preneur, qui le reconnaît, l'état des risques comportant les indications requises au titre de l'immeuble où se trouvent implantés les locaux loués.

*Le Bailleur déclare en outre que les locaux n'ont, à sa connaissance, subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L.128-2 du Code des assurances). (A vérifier au cas par cas).*

### **17.3 REGLEMENT INTERIEUR – REGLEMENT DE COPROPRIETE – REGLEMENT D'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE**

S'ils existent, le Preneur reconnaît avoir pris connaissance du règlement intérieur de l'immeuble, du règlement de copropriété et/ou de l'association syndicale ; il reconnaît en outre qu'un exemplaire de chacun de ces documents lui a été remis.

Ces documents ont valeur contractuelle au même titre que le présent bail.

En conséquence, le Preneur s'engage à en respecter toutes les dispositions.

### **17.4 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

D'autre part, est également annexé aux présentes le diagnostic de performance énergétique tel qu'il est prévu à l'article L 134.1 du Code de la construction et de l'habitation. Le Preneur reconnaît avoir pris connaissance de ce document.

### **ARTICLE 18 - FRAIS ET ENREGISTREMENT**

Les frais et honoraires des présentes de même que tous droits de timbres, enregistrement, tous droits ou taxes de quelque nature qu'ils soient dont la perception serait exigée à l'occasion de la conclusion de l'exécution du présent bail et de ses suites ou de son enregistrement, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Il en sera de même de tous frais et honoraires dus en cas d'établissement d'avenants en cours de bail ou en renouvellement.

### **ARTICLE 19 - ELECTION DE DOMICILE**

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

- Le Bailleur en son siège social sus-indiqué,
- Le Preneur dans les locaux loués.

\* \*  
\*

## **DEUXIEME PARTIE : CONDITIONS PARTICULIERES**

### **ARTICLE 1 - DESIGNATION**

Le Bailleur donne par les présentes à bail au Preneur qui accepte les locaux commerciaux ci-après désignés dépendant de l'immeuble sis à 57 Rue de Levis, Paris 17ème, soit :

- Une boutique à gauche du vestibule dudit immeuble, limité au fond par l'ancienne loge de la concierge et à gauche par le mur mitoyen avec la n° 55 de la Rue de Lévis.
- Un sous-sol en dessous de la boutique,
- Une cave.

Le Preneur déclare que les locaux loués sont en parfaite adéquation avec son activité.

### **ARTICLE 2 - DESTINATION**

Les locaux sont loués en vue de l'exercice de l'activité suivante :

*FLEURISTE*

et ce, à l'exclusion de toute autre.

### **ARTICLE 3 - PRISE D'EFFET - DUREE**

Le présent bail prendra effet pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commenceront à courir le **17 Novembre 2010** pour se terminer le **16 Novembre 2019**, selon les modalités prévues à cet effet par les Conditions du présent bail.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Néanmoins, le Preneur renonce expressément dès à présent à la faculté de donner congé à l'expiration de la première période triennale de sorte que le présent bail a une durée minimale de 6 ans à compter de sa prise d'effet.

Le Preneur conserve la faculté de donner congé à l'expiration de la seconde période triennale ainsi qu'à l'expiration des périodes triennales qui s'en suivront ainsi que dans le cadre des baux en renouvellement ultérieurs dans les formes et délais de l'article L 145-9 du Code de commerce.

## **ARTICLE 4 - LOYER**

Le loyer annuel en principal est fixé à 22.000 (VINGT DEUX MILLE) Euros, hors taxes et hors charges.

### **4.1 INDEXATION DU LOYER**

Dans la commune intention des Parties, le principe de l'indexation annuelle du loyer est expressément maintenu tant pendant la durée du présent bail que de ses éventuels renouvellements. Pendant la durée du présent bail et jusqu'à son échéance, soit en cas de résiliation anticipée, soit après notification d'un congé ou d'une demande de renouvellement, le loyer sera réajusté le 17 Novembre de chaque année, et pour une première fois le 17 Novembre 2011, en prenant en compte les indices ICC des 2<sup>ème</sup> trimestre 2010 (1517) et 2<sup>ème</sup> trimestre 2011 (inconnu à ce jour). Pour chacune des révisions ultérieures, les indices seront respectivement l'indice du 2<sup>ème</sup> trimestre précédent le dernier ajustement et l'indice du 2<sup>ème</sup> trimestre précédent la date de la révision.

## **ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE ET GARANTIE BANCAIRE**

### **5.1 DEPOT DE GARANTIE**

Le montant du dépôt de garantie est égal à trois (3) mois du loyer annuel hors taxes, soit la somme de 5.500 (CINQ MILLE CINQ CENTS) euros, que le Preneur s'oblige à payer à la signature du présent bail.

### **5.2 GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE**

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant au titre du présent bail et en sus du dépôt de garantie, le Preneur produit à l'instant même, une garantie autonome à première demande en garantie du paiement des loyers, charges, taxes, frais et accessoires exigibles au titre du présent bail et de ses suites.

Cette garantie est annexée aux présentes et est conforme au modèle que le Bailleur a remis au Preneur, dès avant la signature du présent bail, ladite conformité étant une condition essentielle et déterminante de validité du présent bail sans laquelle le Bailleur ne se serait pas engagé.

Elle émane d'un établissement bancaire ou financier français ou de la filiale française d'un établissement bancaire ou financier ayant son siège au sein de l'Union Européenne, figurant sur la liste actualisée du CECEI des Etablissements de crédit agréés en France ; cette garantie est soumise au droit français et peut être appelée et exécutée en France, ce que garantit le Preneur et qui est également une condition essentielle et déterminante de validité du présent bail sans laquelle le Bailleur ne se serait pas engagé.

Cette garantie autonome à première demande est d'un montant égal à 1 (un) an de loyers et charges TTC applicables à la date d'effet du présent bail, soit la somme de 24.775 (VINGT QUATRE MILLE SEPT CENT SOIXANTE QUINZE) euros.

Elle devra être maintenue pendant toute la durée du présent bail et jusqu'à l'expiration d'une période de six mois suivant la date de libération effective des biens loués par le Preneur.

En cas de tacite reconduction du bail, cette garantie autonome à première demande sera renouvelée pour toute la durée de cette reconduction, à due concurrence d'une somme égale à 1 (un) an de loyers et charges TTC tels qu'ils seront quittancés au moment de la reconduction.

En cas de mise en jeu totale ou partielle de cette garantie, le Preneur s'oblige dans un délai d'un (1) mois à délivrer une nouvelle garantie pour respecter l'obligation à laquelle il s'est engagé aux termes de la présente clause.

A défaut, le présent bail pourra être résilié, si bon semble au Bailleur, dans les termes de la clause résolutoire ci-après stipulée et sous les sanctions qui en découlent.

## **ARTICLE 6 - CHARGES ET TAXES**

### **6.1 CHARGES**

La provision pour charges locatives est fixée pour l'année 2010 à 300 (TROIS CENTS) euros par trimestre.

### **6.2 REGIME FISCAL**

Le loyer ci-dessus stipulé est soumis à C.R.L au taux légal en vigueur au moment de chaque échéance de loyer ou à toute autre taxe qui y serait substituée.

### **TROISIEME PARTIE : CONDITIONS DEROGATOIRES**

#### **ARTICLE 1 - FRANCHISE DE LOYER:**

En raison des délais requis pour l'agencement des lieux loués par le Preneur et à titre de participation forfaitaire du Bailleur à leur financement, une franchise totale de loyer est convenue pendant une période d'UN (1) mois, à compter de la prise d'effet du bail, soit du 17 Novembre 2010 au 16 Décembre 2010.

Pendant cette période, le Preneur sera tenu de payer les charges et taxes selon les modalités prévues à cet effet par les conditions générales et particulières du bail commercial.

La franchise de loyer n'aura aucune incidence sur la révision annuelle de celui-ci par le jeu de la clause d'indexation selon les modalités prévues à cet effet par l'article 4.3 des conditions générales.

Le Preneur reconnaît que la participation forfaitaire découlant de cette franchise remplit les conditions prévues par l'article 23-3 alinéa 2 du décret avec les conséquences qui en découlent en cas de renouvellement du présent bail.

#### **ARTICLE 2 - DROIT DE PREEMPTION**

Par dérogation à l'article 7.7- Droit de Préemption des Conditions Générales du Bail, le délai de notification par le Bailleur est ramené à 2 (deux) mois.

#### **ARTICLE 3 - OCCUPATION**

Par dérogation à l'article 7.4- Occupation - des Conditions Générales du Bail, le Preneur devra faire son affaire personnelle de toute autorisation administrative requise comme indiqué à l'article 7-2 des Conditions Générale, relative à un étalage sur la voie publique, sans recours contre le Bailleur.

#### **ARTICLE 4 - CREATION D'UN POINT D'EAU**

Le Bailleur s'engage à réaliser, à ses frais, les travaux de création d'un point d'eau dans les locaux loués, selon devis établi par l'Entreprise D. BAUDUIN en date du 9 novembre 2010.

En outre, le Preneur s'oblige à informer le Bailleur lorsque le compteur volumétrique d'eau définitif sera installé dans les Locaux pour pouvoir faire contradictoirement le relevé du compteur volumétrique provisoire qui va être installé par le Bailleur conformément au devis BAUDUIN figurant en annexe. Le Preneur informera la Bailleur par télécopie (01 58 38 20 59) et email (aguinant@generali.fr)

Il est précisé que le Preneur justifiera au Bailleur de sa demande de branchement particulier auprès de la Compagnie des Eaux et informera ce dernier de son installation définitive.

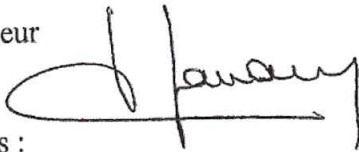
Le Preneur s'oblige, en conséquence de ce qui précède, à laisser l'accès des Locaux :

- d'une part à l'entreprise D BAUDUIN mandatée par le Bailleur en vue de la réalisation desdits travaux,

- et d'autre part au Bailleur ou à toute entreprise mandatée par celui-ci pour effectuer les relevés du compteur d'eau provisoire.

Fait à Paris,  
Le 11/11/2010  
En 2 Exemplaires

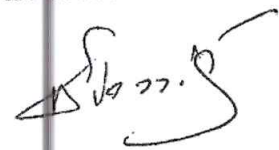
Le Bailleur



Annexes :

- Plans
- Etat des risques naturels et technologiques
- Garantie autonome à première demande
- Diagnostic de Performance Energétique
- Notice Travaux Preneur (modification façade)
- Devis : 9 novembre 2010

Le Preneur



## ACTE DE CESSION DE FONDS DE COMMERCE

### ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Société :  
SARL au capital de 10.000 €  
Dont le siège social est situé sis :  
Immatriculée au RCS de PARIS sous le n°  
Représentée par l' , son gérant, dûment habilité aux termes d'une Assemblée  
Générale Ordinaire du 3 avril 2013.

Ci-après dénommée "le Cédant",  
**D'UNE PART,**

### ET :

La société HENRY FLEURS,  
SARL au capital de 8.000 €  
Dont le siège social est situé sis 57 rue de Levis 75017 PARIS  
Immatriculée au RCS de PARIS sous le n° B 793 603 408  
Représentée au présent acte par son gérant, Monsieur Richard QUENNEJEAN dûment habilité aux  
termes d'une Assemblée Générale Ordinaire du 14 juin 2013.

Ci-après dénommée, «le cessionnaire»

### **D'AUTRE PART,**

La société : société de placement à prépondérance immobilière à capital variable  
de : dont le siège social est à immatriculée au  
Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le :  
Représentée par : , société anonyme, :  
Euros entièrement reversés, dont le siège social est :  
: , identifiée au :  
prise en la personne de son établissement : s, immatriculé au  
registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° : titulaire de la carte professionnelle  
et de la carte professionnelle : délivrées par la Préfecture de Police de Paris, et garantie à ce  
titre par la : , située :

Société appartenant au groupe  
numéro 026

immatriculé sur le 1

Elle-même représentée au présent acte, par :

Manager des Immeubles Résidentiels

Intervenant au présent acte en qualité de Bailleur

Enregistré à : f

Ext 5223

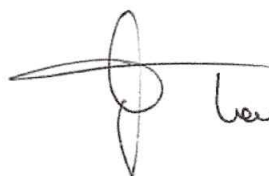
Enregistrement : Pénalités :

Total liquidé : quatre mille cent dix euros

Montant reçu : quatre mille cent dix euros

L'Agente administrative des finances publiques

**DE DERNIERE PART,**

 *Leu AR...*

*R9 PP*

## EXPOSE

Le Cédant exploite un fonds de commerce d'« import, export, achat, vente, commerce de détail, livraison à domicile de toutes fleurs et plantes artificielles, de tous produits et accessoires se rapportant aux végétaux en général, paysagiste d'intérieur et d'extérieur » (ci-après le "Fonds de Commerce").

Aux termes de négociations entre le Cédant et Monsieur QUENNEJEAN, aux droits duquel vient ce jour, le cessionnaire, qui le substitue, il a été signé, en date du 9 avril 2013, une promesse de vente dudit fonds, sous conditions suspensives. Toutes les conditions suspensives ayant été levées, les parties se sont rapprochées pour réitérer définitivement la cession du Fonds, selon les termes et conditions définis au présent acte.

## IL A EN CONSEQUENCE ETE CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1 – CESSION DE FONDS

Le Cédant cède et transfère par les présentes, aux conditions et sans autres garanties que celles énoncées aux présentes, au cessionnaire, qui accepte :

Le Fonds de Commerce, tel que décrit à l'Article 2 ci-après, pour lequel il est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 1 et qu'il exploite dans des locaux situés 57 rue de Levis 75017 PARIS.

Il est appelé que tant la promesse que le présent acte définitif ont été dressés conjointement, par Maître I, Avocat Associé au sein de la SCP C I, Avocats à la Cour, Avenue 1 PARIS et Maître 2, Avocat à la Cour, 2 750

Cet acte reprend l'intégralité des déclarations et engagements du CÉDANT et du Cessionnaire, tels que formalisés dans la promesse et comprend l'intervention du bailleur, régulièrement appelé à y concourir.

Par dérogation à l'article 1179 du Code Civil, le transfert de propriété du fonds de commerce, objet des présentes, s'opère ce jour, dans les conditions prévues ci-après et le Cessionnaire en a par conséquent, à compter de ce jour, la jouissance dudit fonds et tous les droits et prérogatives y attachés.

De même, par dérogation, aux articles 1138 et 1179 du Code civil, les risques ne sont transférés au Cessionnaire qu'à compter de ce jour.

La date de signature du présent acte constitue le point de départ des délais dans lesquels toutes les formalités nécessaires devront être effectuées.

u  
R9 PP

## ARTICLE 2 - DESCRIPTION DU FONDS DE COMMERCE

Le Fonds de Commerce comprend l'ensemble des éléments énumérés ci-dessous existant à la Date des présentes (ci-après les "**Eléments Cédés**"), soit :

- Le nom commercial et l'enseigne « LEVIS FLEURS»;
- L'achalandage, la clientèle attachée au fonds de commerce et le droit de se dire successeur du Cédant, tel que ce Fonds de Commerce existe, avec ses dépendances et tous droits y attachés ;
- Le droit au bail des lieux, dont le CESSIONNAIRE a pris connaissance, et dont la cession a lieu concomitamment à la cession des autres éléments du fonds ;
- Le matériel et tous objets mobiliers et accessoires s'y rattachant, dont l'inventaire contradictoire approuvé par les parties est annexé au présent acte de cession ;
- Le bénéfice de tous traités, conventions, marchés en cours à la date des présentes sous réserve éventuelle d'agrément à requérir du cocontractant dont la liste exhaustive et les copies figurent en annexe ;
- Le droit à la jouissance, sous réserve de l'agrément de l'opérateur de la ligne téléphonique suivante : 01.40.54.76.35 ;
- Les agencements et installations ;

Tel que ledit fonds se poursuit et comporte dans son état actuel avec toutes ses aisances et dépendances, ses agencements, le cessionnaire déclarant bien le connaître pour avoir eu connaissance de la comptabilité, livres de caisse, factures et autres documents liés à l'exploitation du fonds de commerce ainsi qu'aux éléments le composant, permettant d'en établir la valeur.

### **\*RESERVES**

De convention expresse entre les parties, il est précisé à toutes fins, que ne font notamment, pas partie de la présente cession :

- L'ensemble des contrats de prêt, de crédit-bail (notamment celui afférent au véhicule VITO MERCEDES, immatriculé BD-009-SL) et de location pouvant avoir été contractés par le CEDANT et qui ne seraient pas visés en annexes ;
- l'ensemble des matériels et mobiliers nantis ou gagés, ou en dépôts et plus généralement tous les matériels et mobiliers pouvant faire l'objet de revendications régulières de la part des tiers.

### **\*MARCHANDISES**

D'un commun accord entre les parties, aucune marchandise n'est reprise.

u  
RQ/PP

### ARTICLE 3 – ENONCIATIONS DU BAIL ET ORIGINE DE PROPRIETE DU FONDS DE COMMERCE

Suivant acte sous seing privé du **17 novembre 2010**, enregistré en date du [ ] 10, à la Recette des Impôts S [ ] sous les références F [ ] la SARL [ ] inscrite au RCS PARIS n° [ ] ayant son siège social [ ] PARIS et déclarée en liquidation judiciaire par Jugement du Tribunal de Commerce [ ] da [ ], représentée par Me [ ], en sa qualité de Liquidateur, a vendu à la [ ], un fonds de commerce de « Librairie, Papèterie, presse, fournitures de bureau, jeux de la française des jeux, jouets » sis et exploité 57 rue de Levis 75017 PARIS, en ce compris le droit au bail des lieux où ledit fonds de commerce était exploité.

Aux termes d'un acte sous seings privés du même jour, la société bailleusesse, [ ], aux droits de laquelle vient ce jour, la Société [ ] et ayant pour actuel mandataire, [ ], a consenti un nouveau bail commercial afférent aux locaux sis 57, rue de Levis 75017 PARIS, pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du **17 novembre 2010**, pour se terminer le **16 novembre 2019**, les principales conditions générales et particulières, exposées ci-après :

#### \* Désignation :

*Une boutique à gauche du vestibule dudit immeuble, limité au fond par l'ancienne loge de la concierge et à gauche par le mur mitoyen avec le n°55 de la rue de levis.*

*Un sous-sol en dessous de la boutique*

*Une cave*

#### \* Destination :

Les locaux sont loués en vue de l'exercice de l'activité suivante : Fleuriste et ce, à l'exclusion de toute autre »

#### \* Loyer

Ledit bail a été consenti et accepté à l'origine, moyennant un loyer annuel en principal, hors taxes et hors charges de **vingt-deux mille (22.000) euros** payable trimestriellement à terme à échoir, le 1<sup>er</sup> jour de chaque trimestre civil, par prélèvement bancaire.

Pendant la durée du bail et ses éventuels renouvellements, le loyer est révisable à l'expiration de chaque période annuelle en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction, publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.). L'indice de référence est celui du **2<sup>ème</sup> trimestre 2010 (Valeur 1517)**.

Par le jeu des révisions successivement intervenues, le loyer annuel ressort aujourd'hui, en principal, hors charges et hors CRL, à un montant de vingt-quatre mille cent soixante euros et quatre-vingt-quatre centimes (**24.160,84 €**), ainsi que cela résulte de la facture trimestrielle afférente à l'échéance d'avril 2013 .

u  
RCP

### \* Charges

Outre le loyer, le preneur devra acquitter ou rembourser au bailleur, la quote-part afférente aux locaux loués des charges et prestations, soit toutes dépenses d'exploitation, de réparations, d'entretien ou de remplacements d'équipements de toute nature concernant les locaux loués ou l'immeuble et ce, à la seule exclusion des travaux de réfection concernant la structure de l'immeuble qui resteront seuls à la charge du bailleur, soit limitativement, les grosses réparations concernant :

- les murs de soutènement ou fondations de l'immeuble
- les gros murs porteurs
- la réfection intégrale de la couverture d'un bâtiment ou de son étanchéité

Ces charges comprendront notamment, la totalité des dépenses exposées pour la conservation de l'immeuble ; les rémunérations et charges sociales du personnel ou les sommes facturées par des entreprises extérieures chargées le cas échéant, du nettoyage, de l'entretien, de la sécurité ou du gardiennage ; les dépenses d'électricité, frais de chauffage et de climatisation et/ou y inclus toutes dépenses concernant ces prestations au titre des parties communes de l'immeuble.

Le preneur remboursera au Bailleur les honoraires du gestionnaire de l'immeuble fixés à 2,5% Hors taxes du loyer annuel hors taxes, les primes de la police ou des polices d'assurances contractées pour la totalité de l'immeuble ou les locaux loués selon les modalités prévues à cet effet selon l'article 12 des conditions générales.

Indépendamment du loyer versé, il a été convenu lors du bail, que le preneur s'engageait irrévocablement à régler au bailleur dans les mêmes conditions et échéances, une provision trimestrielle au titre des charges locatives pour **2010**, d'un montant de **300** Euros, avec faculté d'ajustement chaque année par le bailleur en considération du montant des charges de l'exercice précédent.

Le montant de la provision trimestrielle pour charge s'établit à la date des présentes, à 300 euros, auxquels ont été ajoutés, au titre de l'échéance du 2<sup>ème</sup> trimestre 2013, 151,01 € d'honoraires et 154,78 €, au titre de la CRL.

Le Cédant s'est vu adresser le 16 juillet 2013, un relevé individuel de charges locatives pour l'exercice 2012, lequel fait ressortir un solde créditeur à son profit, à hauteur de 280,34 € à imputer sur un prochain avis d'échéance.

### \* Dépôt de garantie

Les parties ont convenu d'un dépôt de garantie d'un montant de **CINQ MILLE CINQ CENT (5.500)** euros, soit 1 trimestre de loyer.

Dans le prolongement des différentes révisions annuelles survenues, celui-ci a été porté à **SIX MILLE QUARANTE EUROS ET VINGT ET UN CENTIMES (6.040,21 €)**.

### \*Garantie autonome à première demande

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au preneur et en sus du dépôt de garantie, la société S2P a remis lors de l'entrée en jouissance, entre les mains du bailleur, une garantie à première demande d'un montant égal à 1 an de loyers et charges TTC, de **VINGT-QUATRE MILLE SEPT CENT SOIXANTE QUINZE (24.775 €)**.

u  
R9/PP

### **\*Cession**

Le preneur ne pourra céder, ni faire apport de son droit au bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce, en totalité et ce sous réserve d'obtenir l'agrément préalable du bailleur, qui bénéficiera par ailleurs, d'un droit de préemption, à exercer le cas échéant, dans un délai de 2 mois (*Article 2 – Conditions dérogatoires*) à compter de la notification du projet d'acte de cession

Le cédant, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci demeureront garants et répondants solidaires, et ce, quelle que soit la période pendant laquelle le fonds aura été exploité par l'un d'entre eux, du paiement des loyers, de leurs accessoires comme de l'exécution des clauses du bail.

Cette garantie solidaire sera due par tout cédant du chef du ou des cessionnaires, que réciproquement par tout cessionnaire du chef de tout cédant et ce sans que le bailleur ne soit tenu d'effectuer la moindre formalité ou dénonciation notamment dans l'hypothèse où des délais de paiement seraient consentis amiablement ou judiciairement au débiteur principal. La garantie restera due en cas de résiliation du bail pour quelque cause que ce soit, pendant la période d'occupation effective des locaux jusqu'à la complète libération et remise des clés.

Le cédant et le Cessionnaire feront leur affaire personnelle de tout ce qui concerne le remboursement entre eux, du dépôt de garantie étant précisé qu'en aucun cas, la cession ne pourra être la cause du remboursement par le bailleur dudit dépôt de garantie.

Le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte de cession ou d'apport 15 jours avant la date effective de la signature de celui-ci par lettre RAR, à laquelle sera joint le projet d'acte définitif de cession ou de l'apport, dont une expédition ou un original enregistré devra être remis dans un délai de 15 jours, sans frais, au bailleur pour lui servir de titre exécutoire.

En aucun cas, le preneur ne pourra réaliser ladite cession ou ledit apport, s'il n'est pas préalablement à jour du paiement de l'ensemble des loyers, charges et accessoires.

Le bail a par ailleurs, été consenti et accepté sous diverses autres clauses et conditions dont le cessionnaire reconnaît avoir été informé par la remise de sa copie préalablement, à la régularisation des présentes. Le cessionnaire dispense en conséquence, les rédacteurs d'en faire une plus ample description.

En tant que de besoin, il est rappelé dans le présent acte, que le cédant, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci demeureront garants et répondants solidaires, et ce, quelle que soit la période pendant laquelle le fonds aura été exploité par l'un d'entre eux, du paiement des loyers, charges et toutes obligations liées au bail.

### **ARTICLE 4 – AUTRES DECLARATIONS DU CEDANT**

Les chiffres d'affaires et les résultats afférents au Fonds de Commerce au titre des derniers exercices sociaux clos, s'exposent comme suit :

#### **\*Chiffres d'affaires :**

Pour l'exercice social clos au **31.12.12** : 307.544 € Hors Taxes

Pour l'exercice social clos au **31.12.11 (1<sup>er</sup> exercice social)** : 317.258 € Hors Taxes

u  
ACI PP

**\*Résultats d'exploitation :**

Pour l'exercice social clos au **31.12.12** : <7.667> €

Pour l'exercice social clos au **31.12.11 (1<sup>er</sup> exercice social)** : <22.206> €

Une attestation de l'Expert-comptable retraçant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice et le mois précédent la présente cession est annexée au présent acte de vente et visée par les Parties.

Celle-ci fait ressortir les chiffres d'affaires suivants :

\*janvier 2013 : 18.684,32 € HT

\*Février : 25.256,45 € HT

\*Mars : 26.813,85 € HT

\*Avril : 30.230,05 € HT

\* Mai : 32.934,67 € HT

\* Du 1<sup>er</sup> au 24 juin : 20.137,85 € HT

L'Expert-comptable de la société est le (

**\*Privilèges et nantissements**

Le Cédant déclare, conformément à l'article 12 de la loi du 29 Juin 1935, que le fonds de commerce est à la date des présentes, ainsi que cela ressort de l'état levé auprès du tribunal de Commerce en date du 14 juin 2013, grevé de l'inscription suivante :

Inscription du : 9 juillet 2012  
 Objet : Nantissement du fonds de commerce  
 Au profit de : Election de délégué  
 N° de la cession : 5000  
 Adresse : rue Legendre

A ce titre, le CÉDANT s'est rapproché du créancier nanti en vue de recueillir son accord sur la présente cession et de le désintéresser en prélevant sur le prix de cession du fonds, le solde du principal de l'emprunt et des éventuels frais et accessoires.

Suivant courrier du **3 juillet 2013** (ci annexé), le (

D a confirmé que le cédant était

redevable à son égard des sommes suivantes au 5 juillet 2013 :

- 52.831,34 €, dont 1.537,65 € au titre des pénalités de remboursement anticipé du crédit à moyen terme de 78.000 € en date du 2/11/10 ;
- 7.237,20 € dont 210,67 € au titre des pénalités de remboursement anticipé du crédit à moyen terme de 14.000 € en date du 3/5/11 ;
- 42 090,39 € au titre du solde débiteur du compte courant sous réserve de comptabilisation des intérêts en cours

u  
RQ/PP

Le Cédant donne instruction expresse, à son Conseil, l'..., de procéder au règlement des sommes reproduites ci-dessus, par prélèvement sur le prix de cession, après son dépôt à la CARPA. Dès lors qu'il s'agit de désintéresser le créancier nanti, le Cessionnaire y consent irrévocablement.

### **\*Livres de comptabilité**

Les livres de comptabilité visés par les Parties et se rapportant aux trois derniers exercices du Fonds de Commerce ont été tenus en bonne et due forme et donnent une vue exacte sur la situation du Fonds de Commerce.

### **\*Autres garanties**

Le Cédant déclare et garantit ce qui suit :

- Le Fonds de Commerce est exploité par le Cédant depuis le **24 novembre 2010**, d'une manière ordinaire et normale, sauf pour ce qui concerne la période comprise entre le 24 juin 2013 et ce jour, compte tenu des perturbations occasionnées par les reports successifs de signature, afin de le maintenir en activité et de préserver son existence, et ce conformément aux lois et réglementations en vigueur.
- L'ensemble des matériels et équipements visés en annexe, sont en état d'usage et permettent l'exploitation normale du Fonds de Commerce. Au regard de la garantie des vices cachés pouvant affecter lesdits biens, le cessionnaire est substitué au Cédant dans tous droits et réclamations éventuels que ce dernier détient à l'encontre des fournisseurs et/ou fabricants desdits biens.
- Les éventuels contrats conclus par le Cédant dans le cadre de la gestion et de l'exploitation normale du Fonds de Commerce ont été régulièrement exécutés par le Cédant jusqu'à ce jour.
- Le Cédant déclare qu'il n'existe aucune contestation, réclamation ou litige en cours ou risquant de se réaliser directement ou indirectement lié à l'exploitation du fonds.

Le CEDANT déclare en outre, qu'à sa connaissance :

- L'immeuble dans lequel est exploité le fonds de commerce n'est l'objet d'aucune expropriation, servitude d'alignement, ou autre similaire.
- Il n'existe aucune ouverture d'un commerce semblable à celui dont la vente est projetée et pouvant lui nuire.
- Il n'existe aucun projet communal, départemental, national ou autre pouvant déplacer la clientèle du fonds.

Il déclare encore :

- qu'il n'a jamais été en état de liquidation judiciaire, faillite ou redressement judiciaire ou cessation des paiements,
- n'avoir effectué aucuns travaux dans les lieux loués sans l'autorisation du propriétaire,
- avoir la libre disposition et la pleine propriété du fonds et des éléments exhaustivement reproduits ci-avant ;

u  
Raf  
pp

- satisfaire à ce jour, à toutes les réglementations et autorisations administratives nécessaires à son activité notamment sur l'hygiène, le sanitaire et la sécurité incendie et électricité, concernant le fonds de commerce cédé, en sorte que le CESSIONNAIRE ne soit nullement inquiété ni recherché à ce sujet;
- que le fonds de commerce est régulièrement assuré auprès de ( ) sous les références ---- e CESSIONNAIRE a d'ores et déjà souscrit une nouvelle assurance, auprès de ( ) sous les références de police ( ) ont il remet ce jour, l'attestation originale au bailleur
- qu'il n'existe aucune interdiction administrative, judiciaire, ou autre tendant à paralyser totalement ou partiellement, l'exploitation du fonds;
- que toutes les installations dudit fonds, sont en état de marche ; toutes régulièrement installées et répondant aux normes en vigueur à ce jour et qu'aucune injonction de travaux ou demande de mise à conformité à effectuer ne lui a été notifiée.
- qu'aucun élément composant le matériel et le mobilier du fonds de commerce, objet de la cession projetée, n'a été emprunté, pris en crédit-bail ou loué de quelque manière au CEDANT, déposé par un tiers à titre onéreux ou gracieux.
- qu'il n'existe à la date des présentes, aucun contrat de travail en cours attachés au fonds, aucun salarié en longue maladie, congé maternité, ou congé parental. Etant précisé que le Cédant fera son affaire personnelle de toute action en demande, de quelque nature que ce soit, émanant d'anciens salariés attachés au fonds et engagés par ailleurs le cas échéant, à l'encontre du cessionnaire et en assumera toutes les conséquences notamment financières, afin que le cessionnaire ne soit jamais inquiété ni recherché.
- qu'il n'est lié par aucun contrat en cours à l'exception de ceux le cas échéant, visés en annexe,
- qu'il n'existe aucune instance judiciaire ou autre, de quelque nature que ce soit, tant comme demandeur que comme défendeur ;
- que le CEDANT n'a consenti avant ce jour, aucune autre promesse de vente actuellement en cours de réalisation ou de procédure ;
- qu'il n'a jamais fait l'objet d'aucune décision de fermeture provisoire ou définitive et qu'il n'a pas été, ni n'est actuellement sous le coup de poursuites ou condamnations, injonctions ou procès-verbaux émanant des autorités administratives ou judiciaires et pouvant entraîner la fermeture temporaire ou définitive du fonds, objets de la présente promesse.
- enfin que rien ne s'oppose à la présente cession de telle sorte que le CESSIONNAIRE aura à compter de ce jour, la pleine et paisible propriété et la jouissance du fonds de commerce et de ses dépendances.

#### **ARTICLE 5 - PRIX DE CESSION ET MODALITES DE PAIEMENT**

La présente cession du Fonds de Commerce est consentie moyennant le prix global de 160.000 € (CENT SOIXANTE MILLE EUROS) s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour 155 000 €
- aux éléments corporels pour 5 000 €

u  
R01  
pp

Etant ici précisé que la valorisation des éléments corporels indiqués ci-dessus a été effectuée sur la base de la valeur d'utilité desdits éléments.

Cette déclaration est faite pour satisfaire aux dispositions de la loi du 17 mars 1909 et ne pourra être remise en cause par l'une ou l'autre des parties, nonobstant les évaluations qui pourraient être faites ou résulter d'expertises quelconques, les prix mentionnés représentant la valeur intrinsèque de la partie du Fonds de Commerce dans son universalité telle qu'elle est définie par la loi.

Le cessionnaire verse ce jour, par chèque de banque au Cédant, la somme globale et complémentaire de **144.000 € (CENT QUARANTE QUATRE MILLE EUROS)**, étant donné le versement à titre d'indemnité d'immobilisation, le 9 avril dernier, jour de signature de la promesse, de la somme de **16 000 €, l'ensemble formant le prix de CENT SOIXANTE MILLE EUROS.**

Le cédant lui en consent bonne et valable quittance sous réserve de bon encaissement.

Ainsi que cela a été indiqué ci-avant, du prix sera prélevé le solde des sommes restant dues, par le cédant au CREDIT DU NORD au titre de l'emprunt qui lui avait été consenti et qui avait donné lieu au nantissement du fonds de commerce prises en date du 9 juillet 2012 sous le n°3429.

#### **ARTICLE 7 -INTERVENTION DU BAILLEUR**

La présente cession était notamment, soumise à la condition suspensive de la notification du projet de cession à ( \_\_\_\_\_ ), en sa qualité de bailleur, en vue d'être fixés sur :

- Son éventuel accord ;
- Et l'exercice, le cas échéant, de son droit de préemption

Cette notification a été faite suivant courriers recommandés successifs en date des 12 et 17 avril 2013.

La société ( \_\_\_\_\_ ), bailleur, représenté par \_\_\_\_\_ son mandataire intervient au présent acte, et confirme :

- avoir été rendu régulièrement destinataire du projet du présent acte,
- renoncer à son droit de préemption et agréer la présente cession, en dispensant l'acquéreur de procéder à la signification des présentes, par exploit d'huissier conformément aux prescriptions de l'article 1690 du Code Civil. Un original enregistré devra en revanche, lui être adressé.

Celle-ci confirme que le cédant est à jour, du paiement de ses loyers, charges et accessoires à l'exception de ceux afférents à la période du 3ème trimestre 2013, échus au 1er juillet 2013.

De convention expresse entre les parties et le bailleur et en considération de l'origine des différentes prorogations de signature, la facture du 3ème trimestre 2013, annexée aux présentes, laquelle s'établit à 6.646 € TTC et provisions sur charges comprises, est acquittée ce jour, dans son intégralité, par le Cessionnaire, entre les mains du bailleur.

cl  
R9

Le Bailleur lui en consent quittance sous réserve de bon encaissement.

Le bailleur précise par ailleurs, au Cessionnaire, qui l'accepte expressément, que toutes sommes dues par le Cédant non encore exigibles, notamment les régularisations de charges non encore liquidées et appelées, devront être réglées à première demande du Bailleur, à charge pour lui de se faire rembourser par le Cédant.

Comme indiqué plus haut, celui-ci a rendu destinataire le 1er juillet 2013, le Cédant, d'un relevé individuel de charges locatives pour l'exercice 2012, faisant ressortir au 31/12/12, un solde créditeur de 280,34 €, lequel s'imputera sur un prochain avis d'échéance destiné au Cessionnaire.

Par ailleurs, le Bailleur a émis le 27/6/2013, une facture d'un montant de 54,91 € TTC, au titre d'une refacturation d'assurance pour la période du 1/1/13 au 31/12/13, soit suivant la règle du prorata temporis, une somme de 30,69 € ( $54,91 \times 204/365$ ) à la charge du Cédant. Celle-ci a pour échéance, le 30 juillet 2013.

D'un commun accord, le Cessionnaire acquittera à la date d'échéance, la somme de 54,91 € correspondant à la refacturation de l'assurance sur l'exercice 2013 et procède dès ce jour, au règlement de la somme de 249,65 € ( $280,34 - 30,69$  €) entre les mains du Cédant, dès lors que le solde créditeur des charges locatives 2012, sera imputé sur un prochain décompte établi au nom du cessionnaire.

En outre, le Cessionnaire remet ce jour, au bailleur, la garantie à premier demande établie suivant son modèle, par la banque CREDIT DU NORD, pour un montant de 25.360.84 € représentant un an de loyer charges incluses.

En conséquence, le bailleur restitue au Cédant, l'original de la caution bancaire remis par ses soins, lors de l'entrée en jouissance.

## **ARTICLE 8 - CONDITIONS ET CHARGES PARTICULIERES**

### **\*CONCERNANT LE CEDANT :**

La présente vente se réalise, sous les charges et conditions suivantes :

1°) Le CEDANT s'interdit formellement de faire directement ou indirectement aucune concurrence, sous quelque forme que ce soit, sous peine de fermeture immédiate et de tous dommages-intérêts, pendant un délai minimum de 2 années à compter de l'entrée en jouissance dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement de PARIS. Le Cessionnaire est parfaitement informé de l'exploitation par le Gérant et associé du Cédant, d'un fonds de commerce de Fleuriste, 6, rue Poncelet 75017 PARIS et déclare n'y voir aucun inconvénient, ledit fonds étant expressément exclu du champ d'application de la présente clause.

2°) Il s'engage à garantir dans les termes des articles 1644 et 1645 du Code Civil, l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges grevant le fonds, le chiffre d'affaires et les résultats nets comptables pour les trois dernières années ; ainsi qu'à remettre au CESSIONNAIRE,

u  
RCI pp

tous les titres de propriété et, généralement, tous actes et documents en sa possession concernant le fonds de commerce.

3°) Il a bien libéré les locaux où est exploité le fonds et il s'engage à régler toutes dépenses, charges et débours nés de l'exploitation du fonds jusqu'à ce jour, pour celles et ceux qui n'auraient pas encore été appelés à l'exception de ce qui a été convenu entre les parties, tel que reproduit dans l'article 7.

Il s'engage en outre à supporter intégralement tous rappels de loyers, charges et accessoires qui pourraient être dus notamment, par suite de révision amiable ou judiciaire et qui s'appliqueraient à une période antérieure au jour de l'entrée en jouissance du cessionnaire.

4°) Il s'engage à résilier à ses frais, tous contrats que ne souhaiterait pas reprendre le CESSIONNAIRE.

5°) Il s'engage à tenir les livres de comptabilité à la disposition du CESSIONNAIRE à compter de ce jour et ce, pendant trois années.

6°) Le CEDANT s'engage expressément à faire son affaire personnelle ainsi qu'à supporter toutes conséquences notamment, financières qui résulteraient de l'inexactitude de ses déclarations ou de toute omission d'éléments d'informations qui auraient dû être portées à la connaissance du CESSIONNAIRE. Dans ces hypothèses, le prix serait réduit en conséquence et en fonction du préjudice causé.

Par voie de conséquence, le CEDANT supporterait en outre, la part proportionnelle des droits d'enregistrement et des frais d'actes afférents à la réduction du prix. Le CESSIONNAIRE aura un délai d'un an à compter de l'entrée en jouissance, pour se prévaloir de la présente clause et ce, sous peine de forclusion. Les soussignés reconnaissent à ce titre, que le prix de la présente promesse de vente et ses modalités de paiement ont été discutées et arrêtées en considération de l'exactitude des déclarations du CEDANT.

7°) Le Cédant s'engage à transférer le siège social du soussigné de première part dans les 4 mois de la prise de possession.

#### **\* CONCERNANT LE CESSIONNAIRE :**

Dans le cadre de la présente cession, le CESSIONNAIRE supporte les principales charges et conditions suivantes :

1°) il prend le fonds de commerce cédé, avec les éléments en dépendant tels qu'exhaustivement décrits ci-avant, dans l'état où le tout se trouve le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution du prix ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit, dans la mesure où les déclarations faites au présent acte par le cédant, se révéleront exactes.

2°) il a fait dès avant la signature des présentes, son affaire personnelle de la souscription d'un nouveau contrat portant sur le fonds de commerce et prenant effet, ce jour auprès d'une compagnie notoirement solvable et offrant des garanties identiques à celles prévues dans les contrats conclus par le CEDANT dans le respect du bail, et en a remis l'attestation originale au bailleur ;

3°) il s'engage à payer exactement le prix convenu de la cession, ainsi que tous frais, droits qui en seraient la suite et la conséquence et notamment, les droits d'enregistrement relatifs à son acquisition, conformément à la législation en vigueur, ainsi que les frais sauf la mainlevée éventuelle des gages et

u  
ACI Pk

nantissements concernant le fonds vendu qui sera supportée par le CEDANT qui s'y engage expressément.

4°) il acquittera à compter de ce jour, les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels le fonds pourra être assujéti; le tout de manière que le CEDANT ne puisse jamais être recherché ni inquiété, à ce sujet, la contribution économique territoriale (CET) sera supportée prorata temporis entre elles, en fonction de la date des présentes.

5°) il exécutera aux lieu et place du CEDANT, à partir de ce jour, toutes les charges et conditions de l'ensemble des conventions liées à l'exploitation du fonds de commerce de manière qu'il ne puisse être exercé aucun recours contre le CEDANT suivant la règle du prorata temporis, les parties faisant leur affaire personnelle des comptes correspondants.

6°) il satisfera à toutes les obligations de ville et de police; dont pareille exploitation est tenue, de telle sorte que le CEDANT ne puisse jamais être recherché ni inquiété.

7°) Il rembourse ce jour, au cédant, le dépôt de garantie, soit la somme de **6.040,21 €**, et la somme de **249,65 €** au titre de comptes proratas (relevé charges locatives 2012 + refacturation assurance bailleur pour l'exercice 2013) dont le cédant lui donne quittance, sous réserve de bon encaissement.

8°) il a remis ce jour, au bailleur, une garantie bancaire à première demande égale à 1 an de loyers et charges TTC, soit la somme de 25.360,84 euros TTC, en substitution de celle remise à l'origine du bail, par le Cédant,

9) le cessionnaire remet ce jour au bailleur, un chèque de **6.646 €** TTC représentant le règlement des loyers, charges et accessoires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2013 et réglera en outre, au 30 juillet 2013, l'intégralité de la facture du 27 juin 2013, au titre de la refacturation de l'assurance sur 2013, soit 54,91 € TTC.

## ARTICLE 9- PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES NATURELS

### \*ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

#### REGLEMENTATION GENERALE

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

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

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

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

*[Signature]*

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

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

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques est annexé au présent acte.

### **\*DECLARATIONS RELATIVES AUX SINISTRES**

En application de l'article L.125-5 IV du Code de l'Environnement, le Cédant déclare et garantit qu'à sa connaissance, les biens n'ont subi aucun sinistre d'origine industrielle ou sismique, ou minière ou hydrologique ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. assur. art. L125-2) ou technologiques (C. assur. art. L 128-2) ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des Assurances.

### **ARTICLE 10-SEQUESTRE**

Le montant du prix de vente, payé comptant, restera déposé jusqu'à l'expiration des délais légaux d'opposition, aux charges de droit, entre les mains de Maître J. [nom] Avocat Associé au sein de la SCP C [nom] Avocats à la Cour, [adresse] M

Le prix de la vente ne pourra être remis au CEDANT, hors la présence et sans le concours du CESSIONNAIRE, qu'après l'expiration des délais d'opposition et de mise en cause du Trésor Public et sur la justification par le CEDANT :

- de la radiation des inscriptions de privilège ou autre, qui pourraient grever le fonds vendu,
- de la mainlevée des oppositions qui auraient pu être faites,
- du paiement de toutes sommes dues par le CEDANT et relatives à l'exploitation du fonds (impôts directs et indirects, cotisations à l'U.R.S.S.A.F., à l'A.S.S.E.D.I.C., loyers et charges),

Le tout de manière que le CESSIONNAIRE ne soit jamais l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du CEDANT et ne subisse aucun trouble dans son exploitation. Les soussignés confèrent au séquestre la mission irrévocable d'employer, après expiration du délai d'opposition et selon le rang que leur confère la loi, la somme déposée au paiement des créances, inscriptions et oppositions qui se seront révélées.

Le séquestre sera déchargé de sa mission :

- soit par le versement du prix au CEDANT, si l'accomplissement des formalités légales ne révèle sur le fonds vendu ou les éléments le composant aucune inscription, et si aucune opposition n'est faite sur le paiement du prix, ou après obtention de toutes les mainlevées et radiations,

*Ver  
RPP  
RPP*

- soit par le règlement des créanciers du CEDANT suivant le rang et la qualité de leurs créances, et le versement au CEDANT du reliquat disponible,

- soit par la remise du prix séquestré à la Caisse des Dépôts et Consignations ou aux mains de la personne désignée par le juge des référés, en cas d'insuffisance de la somme séquestrée pour régler tous les créanciers privilégiés et opposants.

Les frais éventuels de mainlevées, radiation, répartition du prix, sont à la charge du CEDANT. Les honoraires du séquestre sont pris en charge en totalité par le Cédant.

### **ARTICLE 11 - IMPOTS – REGULARISATION**

Les Parties déclarent, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que la présente Convention exprime l'intégralité du prix convenu.

Le Cessionnaire devra régler et acquitter l'intégralité des impôts, contributions et autres charges de toute nature dus au titre du Fonds de Commerce à compter de ce jour et se rapportant à la période postérieure à la Date de Cession.

Le Cédant devra régler et acquitter l'intégralité des impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels le Fonds de Commerce est assujéti au titre de la période antérieure à ce jour, que ces impôts soient exigibles antérieurement ou postérieurement à ce jour.

En application de l'article 257 bis du Code général des impôts tel qu'il a été modifié par l'article 89 de la loi n°2005-1720 du 30 décembre 2005, les livraisons de biens et prestations de services réalisées dans le cadre de la présente opération bénéficient d'une dispense de TVA.

Le Cessionnaire sera, en conséquence, tenu de procéder aux régularisations prévues aux articles 210 et 215 de l'annexe II du Code général des impôts, dans les mêmes conditions que le Cédant aurait été tenu d'y procéder si il avait continué son activité.

### **ARTICLE 12 - LOI APPLICABLE – JURIDICTION**

La présente Convention est soumise à la loi française. Tout litige relatif à son interprétation, sa validité ou son exécution sera soumis aux juridictions compétentes dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris.

### **ARTICLE 13 – FRAIS**

Tous les frais, les droits de l'acte réitératif et le cas échéant, du présent acte, le coût de leur enregistrement, de leurs publications, des formalités de toute nature et de tous frais et accessoires qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût des originaux dûment enregistrés ou des copies exécutoires des présentes seront pris en charge par chacune des Parties pour ce qui les concerne.

Par ailleurs, de convention expresse, chacune des parties conserve les honoraires de son propre Conseil.

### **ARTICLE 14 - DECHARGE DES REDACTEURS**

Les soussignés reconnaissent que les rédacteurs d'acte ne sont pas intervenus dans la négociation et n'ont fait que rédiger les conventions arrêtées entre eux, déclarent qu'ils le dégagent de toute responsabilité quant à leurs déclarations et énonciations et qu'en ce qui concerne les éventuels ajoutés

manuscris insérés dans le texte dactylographié, ils ont été faits en leur présence, sur leur demande et avec leur consentement réciproque. Les parties donnent décharge entière et définitive aux rédacteurs des présentes de leur mission qui a consisté à transcrire fidèlement leurs conventions et les dégagent en outre de toute responsabilité en ce qui concerne l'exactitude de leurs déclarations et énonciations.

### **ARTICLE 15 -PUBLICITE**

Le CESSIONNAIRE remplira dans le délai imparti, les formalités de publicité prévues par les articles 3, 4 et 5 de la loi du 17 mars 1909 codifiés aux articles L. 141-12 et suivants du Code de Commerce et si l'accomplissement de ces formalités révèle des oppositions sur le prix ou des inscriptions sur le fonds de commerce, le CEDANT sera tenu d'en apporter la mainlevée dans les deux mois de la notification amiable qui leur en sera faite au domicile ci-après élu.

Le CESSIONNAIRE fera mentionner la présente cession au registre du commerce et des sociétés, conformément au décret du 23 mars 1967 modifié par le décret du 3 juillet 1978.

### **ARTICLE 16 -ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de la présente cession et de ses suites, les formalités de publicité légales, la rédaction des actes, les publications légales, les formalités consécutives aux présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives sus indiquées, savoir :

- pour le CEDANT, à l'adresse suivante : .

- pour le CESSIONNAIRE à l'adresse du fonds présentement vendu,

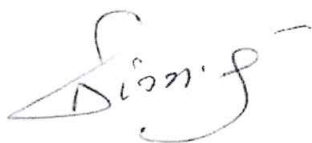
Et pour la réception des oppositions qui pourraient être faites à la suite des publications légales à l'adresse du fonds pour la validité et pour les correspondances à l'adresse du Séquestre désigné à l'article 10.

Fait à Paris, le 24 juillet 2013

En 7 exemplaires

LE CÉDANT

LE CESSIONNAIRE



LE BAILLEUR

