

CAHIER DES CHARGES CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 03/09/2026, le Tribunal des Activités Economiques de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la : **SASU ARCHIBIENS - 27 RUE BERTHOLLET - 75005 PARIS.**

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

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

Fonds de commerce de la société ARCHIBIENS

Sis 27 RUE BERTHOLLET - 75005 PARIS

Activité exercée : Conception, vente et pose de meubles de cuisines, électroménagers, rangements, salles de bains et tous objets se rapportant à ces activités ainsi que toutes activités connexes.



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

1. Éléments incorporels :

- La clientèle et l'achalandage ;
- Droit au bail des locaux situés sis 27 RUE BERTHOLLET - 75005 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

■ **Description du lieu d'exploitation :** Un local au rez-de-chaussée à usage de boutique, comprenant une entrée, dégagement 5 cabines, sanitaires et 2 WC.

Au sous-sol avec accès direct depuis la boutique, une cave sous partie de la boutique, comprenant un dégagement plus escalier, une salle d'eau, une cabine et une salle.

L'ensemble des 2 lots représentant une surface privative de 111.86 m².

■ **Destination exclusive :** Conception, vente et pose de meubles de cuisines, électroménagers, rangements, salles de bains, et tous objets se rapportant à ces activités ainsi que toutes activités connexes.

■ **Durée :** 9 années entières et consécutives à compter du 01/06/2022 pour se terminer le 31/05/2031

■ **Régime fiscal :** Non soumis à la T.V.A

■ **Loyer annuel :** 46 810.32 € sous toutes réserves selon dernier avis d'échéance ci-annexé.

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

■ **Charges :** Provision mensuelle de 200 €

Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 49 210.32 € sous toutes réserves

■ **Dépôt de garantie :** 11 702.58 €

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

■ **Clauses particulières :**

Concours du bailleur à l'acte ;

Agrément du cessionnaire par le bailleur ;

Cession par acte sous seing privé ou notarié

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

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

2. Éléments corporels :

Les matériels et agencements garnissant les locaux, selon liste ci-annexée, étant précisé qu'un Commissaire de Justice est en cours de désignation, son inventaire sera ultérieurement communiqué. **L'acquéreur prendra les actifs en l'état et fera son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité au regard de la réglementation applicable en cours.**

II. Renseignements relatifs au personnel : Sans objet

☐ **Avertissements :**

Objet et usage du présent document

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

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

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

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

Information des candidats repreneurs

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

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

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

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

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

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

INFORMATIONS IMPORTANTES

Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.

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

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

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

I) Contenu de l'offre

1. Précisions sur le candidat à la reprise

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

● **Personne physique**

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

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

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

● **Personne morale**

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

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

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

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

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

○ **Les actifs repris**

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

○ **Les revendications**

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

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

○ **Une offre ferme et définitive**

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

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

Le prix

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

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

Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur » :

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

Garantie de paiement requise :

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

Les chèques remis à l'appui de l'offre seront consignés par l'exposante et feront l'objet d'une restitution, pour les candidats non retenus, dès signature de l'ordonnance du juge-commissaire.

Remboursement du dépôt de garantie stipulé au contrat de bail

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

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

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

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

II) Procédure et calendrier des opérations

1) Visite des locaux

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

2) Délai et remise des offres

Date limite de dépôt des offres : 13/11/2026 – 12 heures

Les offres devront être déposées dans le délai en l'étude : 34 rue Sainte Anne – 75001 PARIS (Code porte cochère : 7491 / deuxième étage).

Toute offre déposée ou reçue après le 13/11/2026-12 heures sera considérée comme irrecevable.

3) L'entrée en jouissance

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

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

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

4) Rédaction de l'acte de cession

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

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

Fait à Paris le 28/10/2026



Florence DAUDÉ

Annexes :

- (1) Bail commercial**
- (2) Dernier avis d'échéance**
- (3) Inventaire et photos**

DÉCLARATION D'INDÉPENDANCE ET DE SINCÉRITÉ DU PRIX

.....

Fait à
Le
Signature

Questionnaire de provenance des fonds
Personne morale

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

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

2 – Identification de la personne morale

Dénomination sociale :

Forme juridique :

Capital social :

Adresse du siège social statutaire :

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

Adresse des établissements secondaires :

Nationalité de la personne morale :

Objet social de la personne morale :

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

IDENTIFICATION DES ASSOCIES ET DU REPRESENTANT LEGAL

3 – Les associés de la personne morale

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

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

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

5 – Nature de l'opération :

6 – Objet de l'opération :

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

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

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

13 – Origine des capitaux pour l'opération

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

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

Date :

Nom et prénom :

Qualité :

Dirigeant de la société

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

Signature :

**Questionnaire de provenance des fonds
Personne physique**

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE

1 – Rôle de la personne dans l'opération :

2 – Identification de la personne

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

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

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

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

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

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

9 – Nature de l'opération :

10 – Objet de l'opération :

11 – Dans quel but faites-vous cette opération ?

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

12 – Origine des capitaux pour l'opération ?

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

Date :

Nom et prénom :

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

Signature :

BAIL COMMERCIAL

(ARTICLES L.145-1 ET SUIVANTS DU NOUVEAU CODE DE COMMERCE)

Entre les soussignés :

La société _____ (C immatriculée au RCS de Versailles (78) sous le numérr _____ et le
siège est situé au _____
Représentée par sa gérante _____, habilitée à l'effet des
présentes

Ci-après "LE BAILLEUR", d'une part,

La société ARCHIBIENS, Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle (SASU), en cours de constitution dont le siège est à Paris 5^e, 27 rue Berthollet, et représentée par Monsieur PATRICK DUPUIS, de nationalité française, demeurant à Paris 15^e, 9 bis rue des Bergers, agissant en qualité de Président de ladite société.

Un extrait Kbis sera remis par la Société Preneuse qui s'y oblige au Bailleur au plus tard le 31 juillet 2022, à défaut le présent bail sera résilié de plein droit.

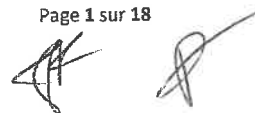
Et, ci-après "LE PRENEUR", d'autre part,

Le Preneur reconnaît avoir une pleine et entière capacité à l'égard de leurs statuts pour souscrire le présent contrat de bail au sens de l'article 1145 du Code civil.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1er - Objet du Contrat

Le BAILLEUR donne à bail à titre commercial dans les conditions qui suivent, au PRENEUR qui accepte, les locaux désignés à l'article 2.



Article 2 – Désignation et destination des lieux

1 – Adresse des locaux donnés en location :

Le BAILLEUR met à la disposition du PRENEUR, les locaux ci-dessous désignés dépendant d'un immeuble sis à Paris 27 rue Berthollet :

Un local situé au rez-de-chaussée à usage de boutique, comprenant une entrée, dégagement 5 cabines, sanitaires et 2 WC, le tout formant le Lot N°3 au règlement de copropriété de l'immeuble ;

Au sous-sol avec accès direct depuis la boutique, une cave sous partie de la boutique, comprenant un dégagement plus escalier, une salle d'eau, une cabine et une salle, constituant le lot n°14 du règlement de copropriété de l'immeuble,

L'ensemble des 2 lots représentant une surface privative de 111.86 m², et les 70^e /100^e des charges communes générales de la copropriété de l'immeuble.

Le preneur déclare bien connaître les biens immobiliers, objet des présentes, pour les avoir visités sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent.

Il est précisé que toute différence entre les cotes ne dépassant pas 5% de la surface totale mentionnée au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

2- Destination des locaux donnés en location :

Le PRENEUR devra exercer dans les lieux loués l'activité de :

Les lieux loués ne seront affectés qu'à **l'exercice de l'activité de** : Conception, vente et pose de meubles de cuisines, électroménagers, rangements, salles de bains, et tous objets se rapportant à ces activités ainsi que toutes activités connexes, à l'exclusion de tout autre commerce, profession ou industrie ou tout autre utilisation des lieux étant entendu que le Bailleur, ne conférant au Preneur aucune exclusivité, se réserve le droit de louer tous autres locaux de l'immeuble pour toute utilisation commerciale, industrielle ou artisanale, même celle exercée par le Preneur et avec l'obligation pour le PRENEUR de ne créer aucune nuisance du fait de son activité tant dans l'immeuble que dans les immeubles voisins, de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse être inquiété.

Les seules extensions ou transformations d'activités admises seront celles qui auront été régulièrement autorisées dans le cadre des dispositions de l'article L 145 – 47 du Code de Commerce.

3 – Etat des locaux loués :

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR, ou par un tiers mandaté par eux, lors de la prise de possession des locaux par le PRENEUR.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues par l'article L. 145-40-1 du Code de Commerce, il sera alors établi par un Huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente et

à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Il est également rappelé que le BAILLEUR qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil.

En cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds de commerce et lors de la restitution des locaux, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux.

Le PRENEUR se déclare satisfait de l'état des locaux loués et ne pourra exiger du BAILLEUR aucun travaux de reprise, de réfection, de remise en état ou aux normes, ni adjonction d'équipements supplémentaires, notamment en matière de sécurité ou de défauts de conformité.

De même, le PRENEUR ne pourra formuler aucune réclamation du fait de constructions ou d'aménagements quelconques susceptibles de modifier ultérieurement les vues et l'environnement des locaux loués.

Le PRENEUR considère également que l'obligation de délivrance des locaux loués a été parfaitement remplie par le BAILLEUR. Il prendra possession des locaux loués dans l'état où ils se trouveront à la date de prise d'effet du bail, sans exception ni réserve et sans recours à l'encontre du BAILLEUR, ceci pour quelque cause que ce soit.

Le PRENEUR reconnaît enfin que les locaux qu'il a visités ne présentent ni vice caché ni défaut qui empêche leur usage.

Article 3 - Prix

1 - Montant du loyer

Le bail est consenti moyennant un loyer annuel de **42.348€**, *quarante-deux mille trois cent quarante-huit euros HT et HC* au 1^{er} juin 2022.

Le loyer **n'est pas** soumis à la TVA au taux de 20 % actuellement en vigueur.

2 - Révision du loyer

Le loyer ci-dessus sera indexé **annuellement** en fonction de la variation de l'indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, l'indexation intervenant de plein droit, sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur de formaliser une demande préalable, tous les ans, le 1^{er} juin.

Le calcul de l'indexation s'effectuera par comparaison entre le dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail et l'indice trimestriel correspondant des années suivantes. L'indice de base étant celui du **4e Trimestre 2021 : 118.59**.

Il est expressément convenu que la présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

Il est également précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale prévue par les articles L.145-37, L. 145-38 et R. 145-20 du

code de commerce.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître, ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou à défaut, tout indice similaire qui sera déterminé ou au besoin reconstitué par un expert mandataire commun qui sera désigné— par transposition de l'article 1592 du Code Civil -soit d'accord des parties, soit à défaut par ordonnance rendue sur simple requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance et qui, en cas de refus, déport ou empêchement de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

3- Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le preneur versera au bailleur, le jour de la signature des présentes, une somme représentant trois mois de loyer Hors Taxes et Hors Charges, à titre de dépôt de garantie, soit 10.587€ (dix mille cinq cent quatre-vingt-sept euros). Le bailleur délivrera un reçu spécial de versement.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer et sera remboursable après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas de révision ou de variation du prix du loyer fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer et dans les mêmes conditions de façon à être toujours égal à trois mois de loyer Hors Taxes et Hors Charges.

Dans le cas où une taxe quelconque serait exigible à quelque moment que ce soit sur le dépôt de garantie, le preneur s'engage à la rembourser au bailleur à sa première demande écrite.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause imputable au preneur, ledit dépôt de garantie restera acquis de plein droit au bailleur à titre de dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

Article 4 – Charges locatives, - Impôts, taxes, redevances

1. Provision

Le PRENEUR réglera au BAILLEUR, en sus du loyer et à chaque terme convenu, une somme de **2.400€** (deux mille quatre cents euros) à titre de provision sur les charges, travaux, impôts, taxes et redevances qui lui incombent.

La provision ci-dessus a été fixée en considération des charges, travaux, impôts, taxes et redevances attachés aux Locaux et constatés au cours des trois dernières années. Le montant de cette provision pourra être réajustée à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, en fonction des charges réelles.

Il est ici précisé que, conformément à l'article L 145-40-2 du code de commerce, la répartition des charges, travaux, impôts, taxes et redevances est fonction des tantièmes de copropriété attachés aux locaux loués tels qu'ils sont prévus par le règlement de copropriété de l'immeuble et de ses

modificatifs ultérieurs.

Les charges d'entretien, de remplacements, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux qui incombent au PRENEUR telles qu'énumérées ci-dessous, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives, et leurs équipements, occupées par le PRENEUR, ainsi que de celles engagées pour les parties communes de l'immeuble et leurs éléments d'équipement, selon les tantièmes de copropriété attachés aux lots constituant lesdits Locaux et les millièmes de charge correspondante.

De la même manière, le PRENEUR supportera la quote-part afférente aux locaux loués des charges entraînées par les services collectifs de l'immeuble nécessaires à l'exploitation de la chose louée et l'entretien des parties communes.

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au locataire d'un état récapitulatif des charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent. Cet état récapitulatif sera adressé au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de 3 mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, à sa demande, les justificatifs de ces charges, travaux, impôts, taxes et redevances.

Enfin, pendant le cours du Bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui lui seraient imputables, ainsi que, s'il y a lieu, de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre les locataires.

2. Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Locataire et le Bailleur

Charges incombant au PRENEUR en intégralité, dans les limites de l'article R. 145-35 du code de commerce :

- a) prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des locaux et de ses équipements ainsi que des parties communes de l'immeuble au prorata des tantièmes de copropriété et portant sur :
- les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
 - les menuiseries intérieures et extérieures,
 - les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
 - les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
 - les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
 - les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries, défaut d'entretien à leur charges
 - les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
 - les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
 - les ascenseurs, monte-charges, nacelles,

- les interphones, visiophones, téléphones de l'Immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
 - les revêtements des murs, plafonds et sols,
 - les espaces verts, végétation, cours intérieures, aires de jeux, bassins, fontaines, piscines, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords.
- b) prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux des Locaux et de ses équipements ainsi que des parties communes de l'Immeuble au prorata des tantièmes de copropriété, dès lors qu'ils seraient rendus nécessaires par le propre fait du PRENEUR, y compris ceux réalisés sur des éléments visés à l'article 606 du Code civil.
- c) frais liés aux services collectifs de l'Immeuble, tels que ceux relatifs au gardiennage occasionnel ou continu, à la collecte des déchets, à l'achat ou la location de containers etc.....

Charges incombant au BAILLEUR en intégralité :

- a) prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) portant sur tous éléments constituant les Locaux et leurs équipements, et ceux propres à l'immeuble et ses équipements, lorsqu'ils sont atteints par la vétusté, un vice de construction, détériorés ou détruits par un cas de force majeure, la faute d'un tiers ou par son propre fait.
- b) prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) portant sur les éléments constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil, à savoir toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.... Exception faite pour les prestations et frais engagés à l'occasion des travaux d'embellissement des locaux et/ou de l'immeuble, y compris s'ils ressortent du domaine de l'article 606 du Code civil, s'ils ont pour objet de remédier à la vétusté ou encore de mettre en conformité avec la réglementation applicable, dès lors que les dépenses excèdent le coût du remplacement à l'identique, ces dépenses étant à la charge du PRENEUR.
- c) lorsque les locaux dépendent d'un ensemble immobilier, charge et coût des travaux relatifs à des locaux vacants et/ou imputables à d'autres locataires.
- d) honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, sauf ceux liés aux travaux d'embellissement visés par le dernier alinéa de l'article R145-35 du Code de commerce.
- e) honoraires de gestion des loyers.

3. Impôts, taxes et redevances

Le PRENEUR devra en outre acquitter toutes contributions, impôts, taxes et redevances de toute

nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités dans les locaux loués, auxquelles il est ou pourra être assujéti. Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, police et voirie dont le locataire est ordinairement tenu.

Le PRENEUR supportera la taxe foncière et la taxe sur les bureaux.

Il devra rembourser au BAILLEUR la taxe d'ordures ménagères afférente aux locaux loués, toutes taxes sur l'eau, les fluides et sources d'énergie, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés aux locaux loués ou à l'immeuble dont ils dépendent.

Il est ici précisé que les montants à la charge du PRENEUR correspondent aux locaux loués et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation desdits locaux.

4. État récapitulatif et prévisionnel des travaux

Conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce, lors de la conclusion du contrat puis tous les trois ans, le BAILLEUR communique au PRENEUR, dans les deux mois à compter de chaque échéance triennale :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel. Le BAILLEUR déclare qu'il envisage de réaliser les travaux suivants : NEANT
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes en précisant leur coût. Le BAILLEUR déclare qu'il a réalisé les travaux suivants : NEANT

Article 5 - Clause particulière

Franchise de loyer

Le bailleur accorde à titre exceptionnel et dérogatoire pour son installation, une franchise de 6 mois de loyers Hors Taxes et Hors charges. Celle-ci s'appliquera en 2 tranches : la première tranche à compter de la date de prise d'effet du bail, soit du 1^{er} juin 2022 au 30 septembre 2022. La deuxième du 1^{er} janvier 2023 au 28 février 2023.

Du 1^{er} octobre au 31 décembre 2022, le preneur règlera ses loyers et charges selon termes ci-dessous. A compter du 1^{er} mars 2023 le bail reprend ses effets de plein droit.

Par convention expresse, le preneur s'engage à informer le bailleur ou son mandataire de la fin des travaux sus visés, aux fins de les réceptionner. Un double des factures acquittées lui sera remis, lors de ce rendez-vous. Ce même jour, un nouvel état des lieux sera dressé dans les mêmes conditions que l'Article 2- Alinéa 3.

Ces travaux devront être achevés pour au plus tard à la première date anniversaire du bail.

Dans le cas contraire, la franchise de loyer, sera réputée non écrite et le preneur s'engage à verser à la première demande du bailleur la somme de 21.174€ (vingt-et-un mille cent soixante-quatorze euros) représentant le montant de la franchise de loyer.

Le preneur sera redevable dès la date de prise d'effet du bail de toutes les charges, impôts et taxes prévus au présent bail.

Article 6 – Caution simple

Par acte séparé et annexé aux présentes, à titre de garantie supplémentaire, le Groupe FOURNIER se porte caution du Preneur pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} JUIN 2022 et pour se terminer le 31 MAI 2025 pour un montant de 20.000€.

Article 7 - Durée

Ce bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives à compter du 1^{er} JUIN 2022, pour se terminer le 31 MAI 2031. Il cessera dans les conditions fixées par les articles L145-4 et L 145-9 du Code du Commerce.

Le PRENEUR aura la faculté de la faire cesser à l'expiration de chacune des trois périodes triennales en prévenant le BAILLEUR, conformément à l'article L 145 - 4 du Code de Commerce et dans les formes et délais de l'article L 145 – 9 du même Code.

De son côté, le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145 – 18, L 145 – 21, L 145 – 23 - 1 et L 145 – 24 du même Code afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui mettra fin au bail dans l'un des cas prévus ci-dessus, devra donner congé à l'autre, soit par courrier recommandé avec accusé de réception, soit par acte extrajudiciaire.

Le PRENEUR qui demande à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, a la faculté de donner congé dans les formes et délais de l'article L. 145-9. Il en est de même pour les ayants droit du PRENEUR en cas de décès de celui-ci.

Article 8 - Obligations du BAILLEUR

Le BAILLEUR devra mettre les locaux loués à la disposition du PRENEUR en les tenant clos et couverts sans déroger aux obligations du PRENEUR, concernant les travaux qui seraient nécessaires à la devanture.

Le BAILLEUR devra effectuer les réparations ou les remplacements qui peuvent devenir nécessaires autres que locatives (article 1720 du Code Civil) et notamment il devra prendre à sa charge les grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil.

Article 9 - Obligations du PRENEUR

1 - Paiement

Le preneur s'oblige à payer au bailleur, le loyer et ses accessoires mensuellement et d'avance par virement bancaire.

Les premier et dernier loyers seront payables au *prorata temporis*, le cas échéant.

Les loyers et sommes dus sont réputés "portables" au domicile du bailleur ou de son mandataire. Le preneur devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au bailleur aux échéances contractuelles.

En cas de non-paiement, même partiel, à l'échéance du loyer, la quittance sera majorée de 10 % (dix pour cent) du loyer hors taxes, taxes en sus à la charge du preneur.

2- Exploitation et garniture des locaux

Il devra tenir les locaux loués garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des charges, clauses et des conditions du présent bail.

3 - Jouissance

Le PRENEUR devra obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de son activité et se conformer aux lois et règlements en vigueur concernant, notamment, la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

Il fera son affaire personnelle de l'obtention d'un droit de voirie auprès des services de la ville compétents.

Tous travaux de conformité avec les règles de sécurité ou d'hygiène ou de travail liées au domaine d'activité du PRENEUR, ainsi que les nouvelles règles qui pourraient être édictées, seront entièrement à la charge du PRENEUR qui en fera son affaire personnelle sans recours contre le bailleur.

Au cas où un conduit de fumée serait exigé ou nécessaire, il sera fait à l'emplacement désigné par le BAILLEUR, aux frais du PRENEUR et sous sa responsabilité exclusive.

Le PRENEUR devra occuper les locaux en bon père de famille et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou causer un quelconque trouble de jouissance par son fait ou celui des gens qu'il emploiera à son service.

En cas de contestation concernant son activité, il devra en faire son affaire personnelle. Il en ira de même en ce qui concerne les troubles que les autres occupants de l'immeuble ou les voisins pourraient lui occasionner.

Le BAILLEUR déclare que, conformément à l'article 1725 du Code Civil, il ne garantit pas le PRENEUR du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance, notamment en cas de vol. Le bailleur, en aucun cas, ne peut être responsable du trouble de fait provenant d'un colocataire, sa responsabilité étant strictement limitée aux troubles de droit.

4- Enseigne

Le PRENEUR pourra avec l'autorisation écrite du BAILLEUR, sous réserve de se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble et avec les règles d'urbanisme, apposer une enseigne à l'extérieure des locaux loués ou installer des stores extérieurs, tentes, marquises, auvents. Il devra maintenir ces installations en bon état d'entretien et réparation et il sera seul responsable des accidents que leur existence pourrait causer.

Il fera son affaire de l'obtention de toute autorisation administrative éventuellement nécessaire à

l'apposition de cette enseigne.

5 - Entretien - Réparations

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir réclamer au BAILLEUR aucune espèce de réparations, sauf si celles-ci relèvent des grosses réparations énumérées par l'article 606 du Code Civil.

Le PRENEUR sera tenu d'entretenir les lieux loués en bon état de réparations de toutes sortes et de les rendre comme tel à la fin du bail, de veiller à l'entretien complet de la devanture, s'il y en a une, et d'en assurer le ravalement et la réfection des peintures chaque fois que cela sera nécessaire, sauf si ces travaux relèvent de l'article 606 du Code Civil ; il devra veiller à l'entretien et au graissage des fermetures métalliques, à l'entretien et la réfection des toitures ou châssis vitrés et des verrières qui équipent les locaux loués, sauf si ces travaux relèvent de l'article 606 du Code Civil ; il prendra à sa charge toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle, d'effraction, de vol, etc....

Le PRENEUR aura à sa charge l'entretien, les réparations et les travaux qui pourraient être prescrits ou imposés par les autorités administratives ou par la réglementation, quelle qu'en soit la nature, exception faite de ceux qui relèvent de l'article 606 du code civil, dès lors que c'est en considération du commerce exercé dans les lieux ; il effectuera à sa charge les travaux d'insonorisation qui seraient nécessaires compte tenu de l'utilisation des lieux, de même que les travaux de traitement et d'évacuation des fumées, d'isolement et de sécurité contre l'incendie, d'hygiène et tous ceux nécessaires pour le respect de la réglementation des établissements recevant du public, pour le cas où cette réglementation serait applicable.

LE PRENEUR aura également à sa charge les travaux d'accessibilité imposés par les autorités administratives dans les lieux loués. Il devra obtenir l'accord écrit du BAILLEUR, et le cas échéant celui de l'assemblée des copropriétaires, préalablement à leur exécution.

Le PRENEUR devra ramoner les cheminées, s'il y a lieu, à ses frais par le fumiste de l'immeuble toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an comme en fin de jouissance ; nettoyer grilles, conduits et bouches de ventilation ou d'aération de manière que celles-ci soient toujours en parfait état de fonctionnement ; il ne pourra utiliser dans les lieux qu'un mode de chauffage conforme à la réglementation en vigueur.

Le PRENEUR devra prendre un contrat d'entretien auprès d'un spécialiste pour entretenir à ses frais la chaudière qui équipe les locaux et en justifier au BAILLEUR. Si le remplacement de la chaudière est rendu nécessaire par sa vétusté, le coût dudit remplacement sera supporté par le BAILLEUR. Dans l'hypothèse où le remplacement est dû à un défaut d'entretien imputable au PRENEUR, ce dernier en supportera seul le coût.

6 - Travaux

Le PRENEUR devra supporter, sans pouvoir demander d'indemnité ou de diminution du loyer, tous travaux que le BAILLEUR jugerait nécessaires en cours de bail, même si leur durée excède 21 jours, sauf impossibilité d'exploiter les locaux loués.

Le PRENEUR supportera sans indemnité de la part du BAILLEUR tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par des voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute détérioration ou dégradation des lieux loués pouvant donner lieu à des réparations à sa charge.

En cas de travaux ou simplement afin de constater l'état des locaux loués, le PRENEUR devra laisser

son représentant ou son architecte pénétrer dans ces lieux, durant les heures ouvrables.

Travaux imposés par administration

En cours de bail, le PRENEUR supportera seul la charge des travaux de toute nature qui seraient imposés par une quelconque disposition législative ou réglementaire ou norme à venir, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou d'environnement, dès lors que ces travaux ne relèvent pas des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Le PRENEUR est d'ores et déjà autorisé à effectuer de tels travaux, sous la réserve de justifier préalablement de leur caractère obligatoire au regard d'une injonction ou prescription réglementaire. Ils seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du PRENEUR.

Ces travaux deviendront la propriété du BAILLEUR au départ du PRENEUR sans indemnité.

7- Changements - Embellissements

Le PRENEUR pourra aménager la disposition intérieure des locaux à ses frais exclusifs, mais il ne pourra faire aucune démolition ou changement de distribution ou percement de mur sans autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.

Si l'autorisation est donnée, les travaux devront être effectués sous la responsabilité du PRENEUR et sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR, qui accepte.

Tous travaux, embellissements, améliorations quelconques apportés par le PRENEUR resteront la propriété du BAILLEUR, à moins que celui-ci n'exige la remise en l'état antérieur des locaux pour les embellissements qui n'auraient pas été autorisés par lui, le tout sans indemnité.

Toutefois, les améliorations qui pourraient être détachées sans dommages pour les lieux loués (savoir sans être fracturées, détériorées ou briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle elles sont attachées) pourront être reprises par le Preneur.

8 - Visite des locaux

Le PRENEUR devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou tout représentant désigné par lui, au moins une fois par an et, au cours des six mois avant expiration du bail, pendant les jours et heures ouvrables et en laissant, si besoin est, apposer un écriteau pour indiquer que les locaux sont à vendre ou à louer.

9 - Assurances

Le PRENEUR doit s'assurer auprès d'une compagnie contre l'incendie, les attentats et les explosions, le matériel, le mobilier, les marchandises, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, le dégât des eaux, le bris des glaces, vitres et vitrages et de justifier au bailleur chaque année de la validité de la police d'assurance par une attestation de ladite Compagnie d'Assurance.

Si le commerce exercé par le preneur entraîne soit pour le BAILLEUR, soit pour les autres locataires soit pour les voisins, des surprimes d'assurance pour les risques d'incendie, dégâts des eaux et

responsabilités immobilières, le PRENEUR serait tenu à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant desdites surprimes par lui payées, et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou voisins.

10 - Responsabilité et Recours

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés dans les lieux loués du fait de troubles, émeutes, grèves, ainsi que des troubles de jouissance en résultant, sans toutefois que ceci pourra entraîner pour le preneur l'obligation de reconstruire.

Le BAILLEUR ne pourra en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols ou détournements dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la garde et la surveillance des locaux à lui loués.

Il en est de même en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou d'intervention de tous services publics ou pour toute autre circonstance, sauf si le BAILLEUR n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code Civil, le PRENEUR devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le BAILLEUR.

En outre, et d'une façon générale, le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité contre le BAILLEUR et il est subrogé dans les droits du BAILLEUR vis à vis des tiers.

Le bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

A ce propos, les parties déclarent avoir notifié par écrit préalablement à la signature du présent bail, la présente clause de renonciation à recours réciproques à leurs assureurs respectifs afin que cette dernière leur soit opposable.

Les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Article 10 – Tolérances

Il est formellement convenu que toutes tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence ou la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

Toute modification aux clauses et conditions du présent bail ne pourra intervenir que par écrit.

Article 11 – Caractère commercial des locaux

Les parties reconnaissent le caractère commercial des locaux, notamment au vu de leur usage à la date du 5 mai 1970, du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

Elles déchargent le rédacteur des présentes expressément de toute responsabilité concernant l'affectation des locaux et la destination contractuelle des lieux, déclarant en faire leur affaire personnelle.

Article 12 - Sanctions des obligations – Clause Résolutoire

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des clauses et conditions du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus.

A cet égard, il est précisé que sont sanctionnables par le jeu de la clause résolutoire les charges et conditions du bail mais aussi le non-respect des clauses insérées sous les divers paragraphes telles que celles énoncées dans la désignation, la destination etc...

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du PRENEUR.

Si, malgré ce qui précède, le PRENEUR se refusait à évacuer les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, sans que le PRENEUR puisse réclamer aucune indemnité pour quelque motif que ce soit et sans préjudice de toutes autres indemnités ou dommages-intérêts à la charge du PRENEUR.

En cas d'inobservation par le PRENEUR des obligations à sa charge, le BAILLEUR aura également la faculté distincte, un mois après un commandement resté sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue, par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du PRENEUR. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme de loyer suivant.

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme conformément au présent bail, les sommes dues seront automatiquement majorées à titre d'indemnité forfaitaire, sans préjudice de tous autres frais, notamment de commandement, de dix pour cent (10%).

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du PRENEUR, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'a pas été versée, restera acquis au BAILLEUR, sans préjudice de tous autres frais ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du PRENEUR et de la résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR, en cas de non-restitution des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou après expiration du bail sans droit au renouvellement, sera établie sur la base journalière de cinq pour cent (5%) du loyer mensuel, constituant au besoin une pénalité forfaitaire.

Article 13 - Cession et Sous-location

1 - Cession

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, ou s'il entend bénéficier de ses droits à la retraite ou d'une pension d'invalidité, et sous réserve de l'agrément préalable du BAILLEUR.

A cette fin, le PRENEUR devra informer le BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de son intention de céder son droit au bail, un mois au moins avant la signature de l'acte matérialisant l'accord des parties.

Cette demande d'agrément devra préciser les nom et adresse de l'acquéreur, l'objet et les modalités de la cession. Elle devra s'accompagner du projet d'acte matérialisant l'accord des parties.

Le silence gardé par le BAILLEUR pendant un délai de quinze jours après réception de la demande d'agrément vaudra acceptation du cessionnaire proposé.

Le BAILLEUR sera appelé à concourir à l'acte, huit jours au moins avant la signature de l'acte définitif de vente.

L'absence du BAILLEUR dûment convoqué au jour de la signature de l'acte n'empêche pas la cession, si le cessionnaire avait été expressément ou tacitement agréé par le BAILLEUR.

La cession devra intervenir par acte sous seing privé ou notarié dont une copie, un exemplaire original ou une copie exécutoire, selon le cas, sera signifié au BAILLEUR, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, dans les plus brefs délais, sans frais pour lui.

Le PRENEUR sera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers, charges et accessoires, et de toutes les autres indemnités qui pourraient être mises à la charge du cessionnaire ainsi que de l'exécution des stipulations du bail. Cet engagement sera maintenu pendant une durée de trois ans à compter de la cession du bail.

En cas de défaut de paiement du cessionnaire, le BAILLEUR est tenu d'informer le cédant dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée.

Un état des lieux intermédiaire (d'entrée et de sortie) sera établi contradictoirement et amiablement entre le BAILLEUR, le nouveau PRENEUR et le PRENEUR sortant, lors de l'entrée en jouissance du PRENEUR nouveau, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce. Cet état sera effectué à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR nouveau et annexé au présent bail. Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement par les parties, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le nouveau PRENEUR.

Ces dispositions s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, notamment en cas d'apport de fonds de commerce à une société, fût-elle préexistante.

2 - Sous-location

Toute sous-location, même temporaire ou partielle ou une simple occupation des lieux par un tiers, à quelque titre que ce soit (location gratuite, domiciliation etc...) est interdite sous peine de résiliation immédiate du présent contrat de location, à la simple constatation de l'infraction et sans qu'il soit

besoin d'une mise en demeure adressée au PRENEUR.

Article 14 – Droit de préemption

Conformément à l'article L 145 – 46 – 1 du Code de Commerce issue de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, lorsque le BAILLEUR d'un local à usage commercial, industriel ou artisanal qui envisage de vendre les locaux loués, doit en informer le PRENEUR en lui notifiant le prix et les conditions de la vente projetée dans les conditions de formes et de délais prévus par lesdites dispositions, par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre.

Le PRENEUR disposera d'un délai d'UN mois à compter de la réception de l'offre pour l'accepter et d'un délai de DEUX mois pour réaliser l'acte de vente à compter de la date d'envoi de sa réponse au BAILLEUR.

Si le PRENEUR doit obtenir un prêt, son acceptation est faite sous la condition suspensive de l'obtention dudit prêt et le délai de réalisation de la vente est alors porté à QUATRE mois. L'acceptation est caduque si la condition suspensive n'est pas réalisée à l'expiration du délai de quatre mois.

Une nouvelle notification sera faite si le BAILLEUR vend à un prix plus avantageux pour l'acquéreur.

Article 15 - Extinction du contrat

1 – Causes

a) Hypothèse générale

Le contrat prendra fin dans les hypothèses déjà considérées, telles que l'exercice de la faculté par le PRENEUR de faire cesser le bail à l'expiration de chacune des deux périodes triennales (sauf si le PRENEUR a déclaré renoncer au droit de résiliation triennale prévu par l'article L 145 – 4 du Code de Commerce lorsque le bail a une durée supérieure à neuf ans) ou la résiliation par le BAILLEUR en cas de non-respect par le PRENEUR des clauses et conditions du contrat.

b) Hypothèse particulière

Le contrat pourra être résilié à l'initiative du PRENEUR qui fera valoir ses droits à la retraite ou son admission au bénéfice d'une pension d'invalidité dans les conditions prévues par l'article L 145-4 du Code de Commerce, et le notifiera selon les formes et délais de l'article L 145 – 9 du même Code.

c) Si le bailleur veut dénoncer le contrat, il peut :

- soit refuser le renouvellement moyennant le versement d'une indemnité d'éviction égale au préjudice causé sauf s'il prouve qu'il a un motif grave et légitime à l'encontre du PRENEUR sortant ou s'il justifie que l'ensemble doit être démoli pour cause d'insalubrité,
- soit donner congé au PRENEUR dans les formes de l'article L 145 – 9 du Code de Commerce, six mois avant la date d'expiration en précisant les motifs, le preneur ayant deux ans pour saisir le Tribunal de Grande Instance afin de contester le congé ou demander une indemnité.

2 – Effets

- a) En fin de contrat ou en cas de rupture, quelle qu'en soit la cause, le PRENEUR devra rendre les lieux loués en bon état de toutes réparations locatives ou régler au BAILLEUR le coût de la remise en état ; celle-ci devra être achevée au jour de la remise des clefs.

- b) Le PRENEUR devra enlever enseigne et mobilier, mais après avoir justifié du paiement de toutes les taxes à sa charge et de tous les termes de son loyer.
- c) Un état des lieux contradictoire sera dressé un mois avant l'expiration du bail : Il sera vérifié après le déménagement et avant la remise des clefs.
- d) Le PRENEUR devra rendre les clefs des locaux au jour du déménagement. Leur acceptation par le BAILLEUR ne portera pas atteinte à son droit d'exiger du PRENEUR le paiement des réparations dont celui-ci est normalement tenu.
- e) Les travaux et embellissements effectués par le PRENEUR dans les locaux mis à sa disposition restent la propriété du BAILLEUR sauf les équipements (tels que cloisons mobiles, etc...) et matériels qui ne peuvent être considérés comme immeuble par destination.

Article 16 - Renouvellement du contrat

1 - Conditions de renouvellement

À l'issue des 9 années d'exécution :

- Si aucune des parties ne dénonce le contrat, le contrat sera renouvelé par tacite reconduction.
- Si le PRENEUR veut faire valoir son droit au renouvellement, il peut le demander au BAILLEUR selon les formes et délais de l'article L 145 – 9 du Code de Commerce.

2 - Fixation du nouveau loyer

En cas de renouvellement du présent bail, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative selon les dispositions des articles L. 145-3 et L. 145 – 34 du code de commerce.

Article 17 – Diagnostics techniques – Amiante – Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques

1- Situation de l'immeuble à l'égard du risque radon (articles L. 125-5 et R. 125-23 du Code de l'environnement ; articles L. 1333-22 et R. 1333-29 du Code de la santé publique)

Le territoire national est divisé en 3 zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols (Arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français) :

- . zone 1 : zone à potentiel radon faible
- . zone 2 : zone à potentiel radon faible mais sur laquelle des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments
- . zone 3 : zone à potentiel radon significatif

Le locataire est informé que les locaux objets des présentes sont situés en zone : Catégorie 1
Document en annexe.

2 – Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé Publique, le BAILLEUR déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé Publique, et remet au locataire la « fiche récapitulative » prévue à l'article R 1334-

26 du Code de la Santé Publique, ce que celui-ci reconnaît. Le dossier complet est tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-287 du Code de la Santé Publique.

3 – Diagnostic de Performance Energétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le BAILLEUR remet au PRENEUR, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-1 du même Code, effectué en date du 10.12.2018.

4. Etat des servitudes risques et d'information sur les sols (articles L 125-5, L.125-6, L.125-7 et R 125-23 à 125-27 du Code de l'environnement)

Document en annexe.

5 – Situation de l'immeuble bâti à l'égard des sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique

Document en annexe.

6. Etat relatif à la présence de termites (articles L 133-6, L.271-4, à L.271-6 et R 133-1&3 et R 133-7 du Code de la Construction)

Document en annexe

Article 18 – Frais et Honoraires

Tous les frais, droits notamment fiscaux et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge du PRENEUR qui s'y oblige. Frais du présent acte 360.00€ TTC.

Article 19 – Election de domicile

Pour l'exécution de ce contrat, les parties élisent domicile en leur demeure respective mentionnée en tête des présentes, celle du PRENEUR étant les lieux loués.

PIECES ANNEXEES AU CONTRAT

Etat des lieux ;
Dossier Technique ;

Acte de caution simple

FAIT À : PARIS, LE 24/05/2022

En autant d'exemplaires que de parties dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

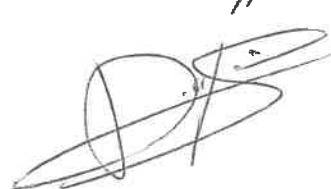
mots rayés : lignes rayées :

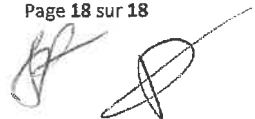
Le bailleur
« Lu et approuvé »

lu et approuvé


Le mandataire
« Lu et approuvé »

Le preneur
« Lu et approuvé »

lu et approuvé




Immeuble : 27 RUE BERTHOLLET (2001)
75005 PARIS

AVIS D'ECHEANCE

PARIS, le 28/09/2026

Societe ARCHIBIENS
27 RUE BERTHOLLET
75005 PARIS

<i>AVIS D'ECHEANCE 0054</i>	<i>MONTANTS</i>	
Situation de votre compte		
Solde au 31.07.2026	9 234.52	
Période du 01.08.2026 au 31.08.2026	4 100.86	
Solde débiteur	13 335.38	(1)
Période du 01.09.2026 au 30.09.2026		
Loyer	3 900.86	
Provision sur charges	200.00	
Total de l'échéance	4 100.86	(2)
Total à régler (1)+(2)	17 436.24	

Cet avis est une demande de paiement et ne peut, en aucun cas, avoir valeur de quittance. Il porte sur les arriérés éventuels relatifs aux périodes précédentes. Le règlement des sommes dues doit être effectué, au plus tard, dans les cinq jours.

<< Coller au dos de votre chèque >> << Coller sur l'enveloppe de retour >>

ARCHIBIENS - LISTE DES EQUIPEMENTS

MARQUE	EQUIPEMENT
AEG	Réfrigérateur
AEG	Four Micro ondes
CARPYEN	Suspension (sous sol)
CARPYEN	2 appliques chambre
COEDITION	2 chaises KLEE
COEDITION	guéridon Nuage petit
COEDITION	guéridon Nuage moyen
COEDITION	guéridon Nuage Grand
COEDITION	2 fauteuils salon Dalya
COEDITION	3 fauteuils bureau Bridge Dalya
COEDITION	Tabouret DOM
DCW EDITIONS	3 Suspensions Here come the sun 175
DCW EDITIONS	Suspension Respiro 900
DCW EDITIONS	Applique In the sun Wall 190
DCW EDITIONS	Applique Soul
DCW EDITIONS	Applique Gras
DCW EDITIONS	Miroir noir My Best Enemy
DELL	écran plat
ENO STUDIO	2 appliques salle de bain
FALMEC	Plaque induction
FORESTIER	Suspension Chanpen
FOURNIER	plaque domino
FOURNIER	Porte verre fumée coulissante
FOURNIER	paroi de douche
FOURNIER	Meuble bas suspendu 4 portes vitrine
FOURNIER	Cuisine RDC
FOURNIER	bibliothèque/bureau
FOURNIER	chambre enfant
FOURNIER	espace bureau RDC avec verrière bronze
FOURNIER	Ensemble salle de bain Calypso
FOURNIER	meuble haut 2 portes vitrine Onyx
FOURNIER	meuble bas 2 portes 1 tiroir
FOURNIER	meuble haut 2 portes
FOURNIER	armoire 2 portes
FOURNIER	Meuble échantillons
FOURNIER	Kichenette studio portes escamotables
FOURNIER	Meuble vasque salle de bain sur pied
FOURNIER	Meuble haut suspendu vitré salle de bains
FOURNIER	espace bureau
FOURNIER	dressing
FOURNIER	console murale
FOURNIER	2 chevets
GROHE	Système filtration blue Home
LIEBHERR	Combiné Réfrigérateur
LIEBHERR	Cave à vins
MADE.COM	miroir salle de bain
MAISON DADA	Table ronde pied central
MIELE	four vapeur
MIELE	machine à café
MIELE	tiroir culinaire
MIELE	Lave vaisselle
NEW DESIGN	2 fauteuils noirs
NV GALLERY	pouf
PETITE FRITURE	Liseuse Méditerranée
PHILIPS	2 téléviseurs
TOULEMONDE BOCHART	Tapis
TOULEMONDE BOCHART	Tapis
VANESSA MITRANI	vase
VITRA	3 sièges bureau
XEROX	Photocopieur imprimante
	2 radiateurs électriques
	Sommier 140 cm
	Matelas 140 cm
	Matelas 90 cm
	colonne de douche dorée
	paroi de baignoire





