

A D

Société par actions simplifiées

Au capital de 1000.00 Euros

Siège Social : 1291 Avenue de Camargue

Immeuble Le Marlin N°63

30240 LE GRAU DU ROI

STATUTS

Les soussignés :

M IMPERATORE David, Bruno né le 25 Septembre 1976 à HENIN-BEAUMONT, domicilié au, 3 rue du Cdt Marceau, 30240 LE GRAU DU ROI, de nationalité Française,

Mme ENNOURY Adija , née le 06 Mai 1981 à ALES, domiciliée au 3 rue du Cdt Marceau 30240 LE GRAU DU ROI, de nationalité Française,

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société par actions simplifiées.

TITRE 1

FORME JURIDIQUE – OBJET – DENOMINATION SOCIALE – SIEGE SOCIAL- DUREE

Article 1- FORME

Il existe entre les propriétaires des actions créées, une société par actions simplifiées régie par les lois et règlements en vigueur, et par les présents statuts. Elle fonctionne sous la même forme avec un ou plusieurs associés. Elle peut dans le cadre de la loi procéder à une

JD

EA

offre au public de titres mais ne peut faire une offre au public de titres financiers ni être admise sur un marché réglementé.

Article 2 – OBJET

La société a pour objet en France et à l'étranger :

Restaurant- restauration traditionnelle. Service en salle et vente à emporter.
Organiser des soirées événementielles.

- La participation de la société, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance ;

Et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son extension ou son développement.

ARTICLE 3 – DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale de la société est : **A D**

Tous les actes, factures, annonces, publication et autres documents émanant de la société doivent indiquer la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement des mots « Société par actions simplifiées unipersonnelles » ou des initiales « S.A.S » et de l'énonciation du montant capital social.

L'enseigne : **AMEN DONNE**

ARTICLE 4- SIEGE SOCIAL

Le siège social de la société est fixé à : **1291 Avenue de Camargue**

Immeuble Le Marlin N° 63

30240 LE GRAU DU ROI

Il peut être transféré dans le même département ou dans un département limitrophe par décision du Président.

ID. AE

Il peut être transféré dans le même département ou dans un département limitrophe par décision du Président.

Il peut être transféré en tout autre endroit par décision des associés.

ARTICLE 5- DUREE

La société est constituée pour une durée de 99 ans qui commence à courir à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sans que cette prorogation puisse excéder 99 ans.

Les décisions de dissolution de la société sont prises dans les mêmes formes que celles indiqués ci-dessus.

TITRE II

APPORTS- CAPITAL SOCIAL- FORME DES ACTIONS- TRANSMISSION ET INDIVISIBILITE DES ACTIONS

ARTICLES 6- APPORTS

Clause obligatoires.

Les associés, soussignés, ont fait les apports suivants à la société :

1. Une somme en numéraire de 1 000€ (Mille euros) correspondant à 10 actions de 100 euros, souscrites en totalité et intégralement libérées ainsi que l'atteste le certificat du dépositaire établi le 14 Novembre 2023 par la Banque Société Générale 30240 LE GRAU DU ROI.

Cette somme de 1 000 euros a été déposée le 14 Novembre 2023, à ladite banque pour le compte de la société en formation.

ARTICLE 7- CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de 1 000€ (Mille euros), divisé en 10 actions de 100 euros chacune, de même catégorie, numérotées de 1 à 10, libérées intégralement et de même catégorie, appartenant toutes aux associés.

ID

EA

5 parts sociales soit 500€ numérotées de 1 à 5 appartenant à M IMPERATORE David, Bruno

5 parts sociales soit 500€ numérotées de 6 à 10 appartenant à Mme ENNOURY Adija

ARTICLE 8- MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit dans les conditions prévues par la loi par décision des associés.

ARTICLE 9- FORME DES ACTIONS

Les actions sont obligatoirement nominatives.

Elles sont inscrites au nom de leur titulaire sur des comptes et registres tenus à cet effet par la société.

ARTICLE 10- TRANSMISSION, LOCATION ET INDIVISIBILITE DES ACTIONS

-Transmission

Les actions sont librement négociables.

Les transmissions d'actions consenties par les associés s'effectuent librement.

Elles s'opèrent à l'égard de la société et des tiers par virement du compte du cédant au compte du cessionnaire sur production d'un ordre de mouvement.

-Location – en cas d'autorisation de la location d'actions

Les actions peuvent être données en location à une personne physique, conformément et sous les réserves à l'article L.239-2 du Code de commerce.

La location n'est opposable à la Société que si le contrat de location, établi par acte sous seing privé et soumis à la formalité de l'enregistrement fiscal ou établi par acte authentique, lui a été signifié par acte extra judiciaire ou si ledit contrat a été accepté par son représentant légal dans un acte authentique.

La fin de la location doit être également être signifiée à la Société, sous l'une ou l'autre de ces formes.

La délivrance des actions louées est réalisée à la date de la mention de la location et du nom du locataire à côté de celui du Bailleur dans le registre des titres nominatifs de la Société.

I D

E A

Cette mention sera supprimée du registre des titres dès que la fin de la location aura été signifiée à la Société.

Les actions faisant l'objet de la location doivent être évaluées, sur la base de critères tirés des comptes sociaux, en début et fin de contrat.

Si la location est consentie par une personne morale, les actions louées doivent également être évaluées à la fin de chaque exercice comptable.

Le droit de vote appartient au Bailleur pour toutes les assemblées délibérant sur des modifications statutaires ou le changement de nationalité de la Société.

Pour toutes les autres décisions, le droit de vote et les autres droits attachés aux actions louées, et notamment le droit aux dividendes, sont exercés par le Locataire, comme s'il était usufruitier des actions, le Bailleur en étant considéré comme le nu-proprétaire.

A compter de la délivrance des actions louées au Locataire, la Société doit lui adresser toutes les informations normalement dues aux associés et prévoir sa participation et son vote aux assemblées.

Les actions louées ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une sous-location ou d'un prêt.

Indivisibilité

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

TITRES III

ADMINISTRATION ET DIRECTION DE LA SOCIETE – CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET SON DIRIGEANT – COMMISSAIRES AUX COMPTES

ARTICLE 11- PRESIDENT DE LA SOCIETE

La Société est représentée à l'égard des tiers, dirigée et administrée par un Président, personne physique ou morale, associé ou non associé de la Société. Le Président « personne morale » est, représenté par ses dirigeants sociaux ainsi qu'un directeur général.

Les actionnaires peuvent nommer un tiers à la présidence de la Société.

ID

EA

Désignation :

Le Président de la Société est désigné par décision des actionnaires qui fixent son éventuelle rémunération.

Il a été décidé M IMPERATORE David, Bruno est nommé Président, Mme ENNOURY Adija Directrice Générale.

Durée des fonctions :

Le Président, la DG sont nommés pour une durée indéterminée.

En cas de décès, démission ou empêchement du Président d'exercer ses fonctions pendant une durée supérieurs à 6 mois, un président remplaçant est désigné par décision des actionnaires pour la durée du mandat restant à courir.

Cessation des fonctions (en cas de Président non associé)

Le Président peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision à la condition de notifier celle-ci à l'associé unique, par lettre recommandée adressée 3 mois avant la date de prise d'effet de cette décision.

Les associés peuvent mettre fin à tout moment au mandat di Président. La révocation n'a pas à être motivée.

Rémunération :

Durant le 1^{er} exercice, soit de la date de création et jusqu'au 31 décembre 2024, le Président et la DG ne percevront aucune rémunérations pour leurs fonctions.

Pouvoirs :

Le Président dirige la Société et la représente à l'égard des tiers. Ace titre, il est investi de tous pouvoirs nécessaires pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et des domaines expressément réservés par la loi et présents statuts.

Le Président peut, sous sa responsabilité, consentir toutes délégations de pouvoirs à tout tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

La Société est engagée à l'égard des tiers même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, sauf si elle apporte la preuve que le tiers avait connaissance de dépassement de l'objet social ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la publication des statuts ne pouvant, à elle seule, suffire à constituer cette preuve.

JD

EA

ARTICLE 12- CONVENTION ENTRE LA SOCIETE ET SON PRESIDENT

Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la Société et le Président est mentionnée au registre des décisions des associés.

Lorsque le Président n'est pas associé, les conventions intervenues entre celui-ci, directement ou par personne interposée, et la Société sont soumises à l'approbation des associés.

Les conventions portant sur les opérations courantes conclues à des conditions normales sont communiquées au Commissaire aux comptes.

ARTICLE 13 – COMITE D'ENTREPRISE

Les délégués du Comité d'entreprise exercent les droits qui leur sont attribués par les articles L 2323-62 à 2323-66 du Code du travail auprès du Président.

TITRE IV

DECISIONS DES ACTIONNAIRES DES ACTIONNAIRES

ARTICLE 14- DECISIONS DES ASSOCIES

Domaine réservé aux associés

Les associés sont seuls compétents pour prendre les décisions suivantes :

- approbation des comptes annuels et affectation du résultat ;
- nomination et révocation du Président ;
- nomination des Commissaires aux comptes ;
- transformation, fusion, scission de la Société ;
- augmentation, réduction ou amortissement du capital ;
- autres modifications des statuts (sous réserve du transfert du siège social) ;

ID

EA

-dissolution de la Société.

Toutes les autres décisions sont de la compétence du Président

Les décisions des actionnaires sont répertoriées dans un registre coté et paraphé.

TITRE V

EXERCICE SOCIAL – COMPTES SOCIAUX- AFFECTATION DES RESULTATS

ARTICLE 15 – EXERCICE SOCIAL

Si l'exercice coïncide avec l'année civile :

L'exercice social commence le 1^{er} janvier de chaque année et se termine le 31 décembre de chaque année.

Le premier exercice social comprendra le temps à courir à compter de la date de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au 31/12/2024.

ARTICLE 16 – COMPTES SOCIAUX

Il est tenue une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi et aux usages du commerce.

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date et établit les comptes annuels. Il établit également un rapport sur la gestion de la Société durant l'exercice écoulé.

Les associés approuvent les comptes annuels dans un délai de six mois à compter de la clôture de chaque exercice.

ARTICLE 17 – AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT

1. Le compte de résultat récapitule les produits et les charges de l'exercice. Il fait apparaître, par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

JD

EA

Sur ce bénéfice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est d'abord prélevé :

-5% au moins pour constituer la réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve légale aura atteint le dixième du capital social, mais reprendra son cours si, pour une cause quelconque, cette quotité n'est plus atteinte ;

-toutes sommes à porter en réserve en application de la loi et des présents statuts.

Le solde augmenté du report à nouveau bénéficiaire constitue le bénéfice distribuable.

2. Sur le bénéfice distribuable, il est prélevé tout d'abord toute somme que les actionnaires décideront de reporter à nouveau sur l'exercice suivant ou d'affecter à la création de tous fonds de réserve extraordinaire, de prévoyance ou autre avec une affectation spéciale ou non. Le surplus est attribué aux actionnaires.

Les actionnaires peuvent décider d'opter, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions émises par la Société, ceci aux conditions fixées ou autorisées par la loi.

TITRE VI

DISSOLUTION DE LA SOCIETE

ARTICLE 18 – DISSOLUTION DE LA SOCIETE

La Société est dissoute dans les cas prévus par la loi ou en cas de dissolution anticipée par les associés.

Lorsque les associés sont des personnes morales, la dissolution de la Société entraîne, dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil, la transmission universelle du patrimoine de la Société aux associés, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

Le ou les liquidateurs sont investis des pouvoirs les plus étendues, sous réserve des dispositions légales, pour réaliser l'actif, payer le passif et distribuer le solde disponible.

ID

EA

En fin de liquidation, les associés statuent sur les comptes définitifs, sur le quitus de la gestion du (ou des) liquidateurs et la (ou les) décharges(s) de son (ou de leur) mandat et constate la clôture de la liquidation.

ARTICLE 19 - CONTESTATIONS

Toutes contestations relatives aux affaires sociales qui pourront surgir pendant la durée de la Société ou de la liquidation seront soumises aux tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.

TITRE VII

CONSTITUTION DE LA SOCIETE

ARTICLE 20- NOMINATION DU CORPS DE LA SAS A D

. Le premier Président de la société nommé aux termes des présents statuts pour une durée indéterminée est :

M IMPERATORE David, Bruno né le 25 Septembre 1976 à HENNIN-BEAUMONT
demeurant : 3 rue du Cdt Marceau, LE GRAU DU ROI – de nationalité française.

La Directrice Générale, Mme ENNOURY, Adija née le 06 Mai 1981 à ALES,
demeurant : 3 rue du Cdt Marceau, LE GRAU DU ROI du ROI nationalité française.

ARTICLE 21 – ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

M IMPERATORE David, Bruno, a établi un état des actes accomplis à ce jour pour le compte de la Société en formation avec l'indication pour chacun d'eux, des engagements qui en résulteraient pour la Société.

Cet état est annexé aux présents statuts

ID

EA

L'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés entraînera de plein droit reprise par la Société desdits actes et engagements.

ARTICLE 22 – MANDAT DE PRENDRE DES ENGAGEMENTS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE

M IMPERATORE David, Bruno, Président-associé, agira au nom et pour le compte de la Société en formation, jusqu'à son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Il passera les actes et prendra les engagements suivants au nom et pour le compte de la Société :

-dépôts de fonds

-parution annonce légale

L'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera reprise de ces actes et engagements.

ARTICLE 23 – FORMALITES DE PUBLICITE – IMMATRICULATION

Tous pouvoirs sont conférés au Président à l'effet de signer l'insertion relative à la constitution de la Société dans un journal d'annonces légales et au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présents pour accomplir toutes autres formalités nécessaires pour parvenir à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

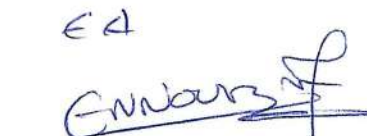
Fait au GRAU DU ROI

L'an deux mille vingt-trois le 14 Novembre.

En autant d'originaux que nécessaire pour le dépôt d'un exemplaire au siège social et l'exécution des diverses formalités légales.

Signatures des actionnaires.

ID 

EA 

M IMPERATORE David, Bruno (Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »).

lu et approuvé

A stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Mme ENNOURY, Adija (Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »)

lu et approuvé
ENNOURY

BAIL COMMERCIAL

I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- [nom et prénom ou raison sociale du bailleur / adresse du domicile ou du siège social / nom et prénom du représentant dûment habilité] :

AMEN DONNE

Sarl Voamlounge

Imm Le Marlin N° 63

1291, Avenue De Camargue

Tél: 07.78.79.53.73 / 04.34.32.58.29

Siren 801 122 623 rcs Marseille

désigné (s) ci-après « le Bailleur » ; **SAS AD**

- [raison sociale du preneur / adresse du siège social / nom et prénom du représentant dûment habilité] :

Mr IMPERATORE David

3 Rue Cdt Marcou - 30240 LE GRAY DU ROI

désigné (s) ci-après « le Locataire » ;

Il a été convenu d'un bail commercial, conformément aux articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce, pour les locaux dont la désignation suit ;

II. Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location des locaux ainsi déterminés :

A. Identification des Lieux Loués

- Localisation des locaux [adresse / bâtiment / étage / porte etc.] :

Avenue de Camargue 30240 LE GRAY DU ROI

- Nombre de pièces principales :

- Superficie : **8.9** m2

- Dépendances [cave, garage, grenier, parking, cour, etc.] :

Le LOCATAIRE déclare, en outre, bien connaître les Lieux Loués objets du présent bail pour les avoir vus et visités et, de ce fait, dispense Le BAILLEUR d'en faire une plus ample désignation.

Le cas échéant, si les Lieux Loués font partie d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété :

- Numéros des lots de copropriété concernés :

- Tantièmes des lots de copropriété concernés :

B. Destination des locaux

LOCAUX A USAGE COMMERCIAL

Le LOCATAIRE s'engage à ne pouvoir exercer dans les lieux loués que l'activité suivante :

Restauration et Bar

Il est rappelé que l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires, ou l'exercice d'une ou plusieurs activités non prévues dans le bail sont régis par les articles L 145-47 et suivants du code de commerce.

III. Date de prise d'effet et durée du contrat

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : 17/10/2023

B. Durée du contrat : neuf années entières et consécutives, à compter de la date de prise d'effet

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial et exigibilité :

Montant du loyer annuel hors charges et hors taxes (en toutes lettres) :

14 880 € (Quatorze mille huit Cent Quatre Vingt euros)

Le loyer sera payable en quatre termes égaux, par trimestre et d'avance, les premiers du mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année, au domicile du BAILLEUR.

Le loyer sera exigible pour la première fois le jour de la prise d'effet du bail, le premier terme étant calculé au prorata temporis en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin de la période concernée.

2° Modalités d'indexation :

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire, automatiquement et sans notification préalable, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'Insee. L'indice de référence choisi est le dernier publié à la date de signature du présent contrat. Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit pour les révisions ultérieures du loyer.

B. Charges récupérables

Le Locataire devra rembourser au Bailleur, en sus du loyer, des charges, prestations, taxes et dépenses de toutes natures exposées par le Bailleur, directement ou indirectement, du fait de la propriété, du fonctionnement ou de l'entretien des Lieux Loués et de l'immeuble selon la répartition exposée dans les conditions générales du présent contrat.

C. Provision sur charges

Le cas échéant, le LOCATAIRE s'oblige dès à présent à payer, en même temps que chaque terme du loyer, une provision sur les charges selon le montant indiqué au présent contrat. Cette provision sera régularisée une fois par an en fonction des dépenses réelles de l'exercice précédent.

Montant **trimestriel** des provisions sur charges (en toutes lettres) :

D. TVA

A la signature des présentes, le montant du loyer est :

- ☐ Soumis de plein droit au régime de la TVA au taux légal en vigueur ;
- ☐ Soumis sur option du Bailleur au régime de la TVA au taux légal en vigueur, option que le Locataire accepte expressément ;
- ☒ Non soumis au régime de la TVA.

Le cas échéant, le Locataire s'oblige à payer au Bailleur ladite taxe à chacun de ses règlements.

V. Garanties

A titre de dépôt de garantie, le Locataire verse ce jour au Bailleur une somme de (en toutes lettres) :

.....

représentant mois de loyer hors charges.

Il est convenu et accepté que le dépôt de garantie n'excèdera pas trois mois de loyer hors charges.

VI. Annexes

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

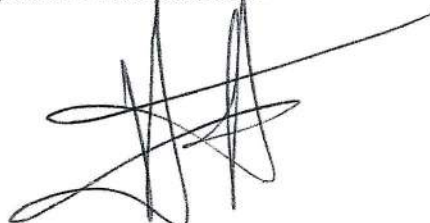
- État des risques et pollutions
- Note à l'égard des éventuels sinistres antérieurs dus aux risques naturels, miniers et technologiques
- Diagnostic de performance énergétique
- Etat des lieux
- Le cas échéant, règlement de copropriété

Fait le [date] 10 NOVEMBRE 2013 [lieu] LE GRAY DU ROI,
en 2 exemplaires originaux,

Signature du bailleur



Signature du locataire



CONDITIONS GÉNÉRALES

1) DUREE – CONGE – RENOUVELLEMENT

- Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives.

- Congé

Le LOCATAIRE aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le BAILLEUR au moins six mois à l'avance par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et pour le dernier jour du trimestre civil (art. L145-9 du code de commerce).

Tout locataire ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou qui bénéficie d'une pension d'invalidité peut donner congé à tout moment, par acte d'huissier, au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil (art. L 145-4 du Code de commerce) ; il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du LOCATAIRE. Cette faculté est également ouverte à l'associé unique d'une EURL, ou au gérant majoritaire d'une SARL depuis au moins deux ans lorsque celle-ci est titulaire du bail.

- Renouvellement

A défaut de congé, le renouvellement s'opérera en conformité avec les dispositions de la section 3 du chapitre V du titre IV du code du commerce. En cas de refus de renouvellement, les dispositions de la section 4 du chapitre V du titre IV du code de commerce seront applicables.

2) TRAVAUX

Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique au locataire :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

3) CESSION - SOUS-LOCATION

Le LOCATAIRE ne pourra céder tout ou partie de son droit au présent bail, sous peine de résiliation, sauf à un successeur de son fonds de commerce ou de son entreprise et à charge pour la société cédante de :

- ne céder qu'en totalité seulement ;

- rester garant et répondant solidaire avec le cessionnaire et tous occupants successifs du paiement des loyers accessoires comme de l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent bail pendant une durée de trois ans à compter de la cession du bail.

En cas de défaut de paiement du locataire au profit duquel le bail a été cédé, le bailleur doit avertir le locataire cédant dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par le locataire ayant repris le bail.

En outre, aucune cession ne pourra être valablement conclue que par un acte dans lequel le BAILLEUR sera intervenu.

Le LOCATAIRE ne pourra sous-louer ni prêter, même à titre gratuit, tout ou partie des présents locaux qu'avec l'autorisation écrite du BAILLEUR.

4) ETAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux et joint au présent contrat de location lors de la prise de possession des locaux par le locataire. Un état des lieux est établi dans les mêmes conditions lors de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement il est 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 locataire.

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 selon laquelle : « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le LOCATAIRE est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

5) OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

- Jouissance – Entretien – Travaux

- Le LOCATAIRE s'engage à prendre les Lieux Loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun aménagement, aucune réparation, aucuns travaux de remise en état tels qu'ils résultent de l'état des lieux contradictoirement dressé entre les parties ou par acte d'huissier.

- Le Locataire s'engage à entretenir les Lieux Loués en bon état de réparations locatives et d'entretien et supportera toutes les réparations qui pourraient être nécessaires pendant toute la durée de son bail, exception faite des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil. Il s'engage à souscrire un contrat d'entretien annuel de la chaudière auprès d'un professionnel qualifié et à en justifier chaque année sur simple demande du BAILLEUR.
- Le LOCATAIRE s'engage notamment à toutes réparations ou changements si besoin est concernant la plomberie, les sanitaires, le chauffage, la menuiserie, la serrurerie, les vitrages, les revêtements, électricité, les cheminées, etc.
- Le LOCATAIRE ne fera supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.
- Toutes installations extérieures (marquises, auvents, stores, enseignes, etc.) ne pourront être réalisées qu'après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et celles écrites du responsable de l'immeuble et du BAILLEUR.
- Le LOCATAIRE autorise le BAILLEUR ou son architecte à visiter les lieux loués toutes les fois que cela lui paraîtra utile et à laisser l'accès pour tous travaux et réparations nécessaires sans pour autant prétendre à une indemnité ou à une diminution de loyer, et ce même si la durée de ces travaux excédait 21 jours, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code civil..
- Le LOCATAIRE donnera accès et laissera visiter les locaux durant les six mois qui précéderont son départ, le BAILLEUR pouvant apposer durant cette période, tous panneaux publicitaires à l'emplacement de son choix à l'effet d'une nouvelle location ou d'une mise en vente.
- Le LOCATAIRE ne pourra entreprendre aucune transformation des lieux loués sans le consentement écrit du BAILLEUR. Dans le cas où les lieux loués font partie d'un ensemble régi par un règlement d'immeuble, les dits travaux ne pourront être entrepris qu'une fois l'autorisation écrite du responsable de l'immeuble.
- Tout embellissement ou amélioration restera la propriété du BAILLEUR, à moins que celui-ci ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du LOCATAIRE.

• Assurances – Responsabilité

- Le LOCATAIRE s'oblige à s'assurer dès la prise de possession des locaux et pendant toute la durée de son bail contre tous les risques locatifs habituels et tous ceux qui pourraient naître de son activité, à une compagnie française notoirement solvable.
- Le LOCATAIRE s'oblige de même à tenir les lieux suffisamment garnis (mobilier, matériel, marchandise) pour répondre à tout moment du paiement des loyers et ses accessoires, et à assurer ses biens à hauteur suffisante avec affectation au privilège du BAILLEUR.
- Le LOCATAIRE devra pouvoir justifier à la moindre requête du BAILLEUR de l'existence des polices d'assurance citées ci-dessus et de l'acquittement des primes correspondantes.
- Enfin, dans le cas ou activité exercée par le LOCATAIRE entraînerait pour le BAILLEUR ou pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

• Recours

Le Locataire renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, ses mandataires, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- en cas de vol, tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Locataire pourrait être victime dans Les Locaux. Le Locataire renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance,
- en cas d'irrégularités et/ou de dysfonctionnements des services de téléphonie, d'électricité, d'eau, de gaz, d'ascenseur, de climatisation, et de manière plus générale des services collectifs et autres équipements communs de l'immeuble ou propres aux Locaux,
- en cas de suppression ou modification des prestations communes,
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble et de tous tiers en général, le Locataire renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 du Code civil,
- en cas d'accidents survenant dans Les Locaux ou du fait des Locaux, quelle qu'en soit l'origine. Il prendra ainsi à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché pour cela.

6) OBLIGATIONS DU BAILLEUR

- Le Bailleur est tenu d'assumer la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que des autres travaux qui n'incombent pas au Locataire en vertu des stipulations qui précèdent.
- Lorsque le local est situé dans un immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997, le BAILLEUR est tenu de mettre à la disposition du locataire, sur simple demande, le dossier amiante.

- Situation de l'immeuble au regard des risques naturels, miniers et technologiques (article L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement)

Le BAILLEUR annexe au contrat un état des risques établi depuis moins de six mois à la date des présentes, ainsi qu'une copie du plan et de ses annexes cartographiques permettant de localiser l'immeuble au regard de ces risques. Le LOCATAIRE déclare avoir pris connaissance de ces documents et faire son affaire personnelle de cette situation.

- Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle, minière ou technologique

Le BAILLEUR annexe aux présentes une note écrite indiquant les éventuelles causes de sinistre comme de tous ceux survenus pendant la période durant laquelle il a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé.

- Le BAILLEUR annexe aux présentes un diagnostic de performance énergétique du bien (DPE) établi par un diagnostiqueur certifié.

7) CHARGES RECUPERABLES

Le Locataire devra rembourser au Bailleur, en sus du loyer, des charges, prestations, taxes et dépenses de toutes natures exposées par le Bailleur, directement ou indirectement, du fait de la propriété, du fonctionnement ou de l'entretien des Lieux Loués et de l'immeuble selon la répartition suivante.

1. Dépenses à la charge du Locataire

- Les dépenses courantes d'eau, de gaz, de chauffage et d'électricité, et de tous autres fluides,
- Les dépenses d'entretien, de nettoyage, d'améliorations et de réparations courantes de l'immeuble, des Lieux Loués et des équipements,
- Les travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique,
- Les primes d'assurance et de responsabilité civile acquittées par le Bailleur portant sur les Lieux Loués et l'immeuble,
- Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel affecté à l'immeuble ou aux Lieux Loués, chargé de la surveillance, de réparation, de la sécurité et du gardiennage, de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, de l'entretien et de la propreté des Lieux Loués et de l'immeuble,
- Le cas échéant, les charges issues de l'existence d'une association syndicale, groupement ou autre et notamment les avances de trésorerie appelées par le syndic, les honoraires du syndic,
- Les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Lieux Loués ou de l'immeuble ou à un service dont bénéficie le locataire : taxe foncière, taxes additionnelles à la taxe foncière, voirie, enlèvement des ordures ménagères, etc.

Le cas échéant, pour les charges d'immeuble ou de copropriété, la quote-part du locataire sera calculée au prorata des tantièmes de copropriété ou à défaut au prorata des surfaces exploitées dans l'immeuble.

Le Locataire aura à sa charge les travaux imposés par l'autorité administrative ou par la réglementation, quelle qu'en soit la nature, exception faite de ceux qui relèvent de l'article 606 du code civil.

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Bailleur, le Locataire doit satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter les contributions et taxes personnelles de toute nature de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à sujet.

2. Dépenses à la charge du Bailleur

- Les dépenses de grosses réparations liées au bâti et mentionnées à l'article 606 du code civil
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté
- Les impôts, taxes, contributions et redevances dont il est le redevable en tant que propriétaire (CFE et CVAE)
- Les charges, impôts, taxes, redevances et coût des travaux portant sur des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires
- Les honoraires liés à la gestion des loyers des locaux loués

8) DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les Lieux Loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice des recours de chacune des Parties contre celle à la faute de qui la destruction serait imputable.

9) DEPOT DE GARANTIE



A titre de dépôt de garantie, le LOCATAIRE verse ce jour au BAILLEUR une somme conforme au montant indiqué dans les conditions particulières.

Conformément à la législation en vigueur, il ne sera pas productif d'intérêts.

- Cette somme est affectée à la garantie des charges et conditions du présent bail ; elle est conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du contrat et sera restituée au LOCATAIRE en fin de jouissance, dans les 3 mois après complet déménagement et remise des clés, déduction faite de toutes sommes dont il pourra être rendu responsable de son fait.

- En aucun cas, le dépôt de garantie ne pourra s'imputer sur les derniers mois de loyer.

- Il est expressément convenu et accepté qu'en cas d'augmentation du montant du loyer, le montant du dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement à cette augmentation, le LOCATAIRE s'obligeant au versement de ce complément dès réception de la demande qui lui en sera faite par le BAILLEUR.

10) CLAUSE RESOLUTOIRE

- En cas d'inexécution constatée d'une des clauses du présent bail et notamment à défaut du paiement à son échéance d'un seul terme du loyer ou (et) accessoires, le BAILLEUR pourra résilier de plein droit le présent bail un mois après une simple sommation d'exécuter ou commandement de payer resté infructueux, et ce, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

- Si dans ce cas le locataire refusait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution, ordonnant outre la libération des locaux, la vente du mobilier, matériel et marchandises.

- En de cas le dépôt de garantie resterait acquis au BAILLEUR à titre indemnité, à forfait, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

11) CLAUSE PENALE

- A titre de clause pénale, le LOCATAIRE accepte entièrement et définitivement d'avoir à payer au BAILLEUR une somme égale à 10% des sommes dues, sans que ce paiement puisse le dispenser du règlement des sommes impayées.

- La présente clause pénale sera applicable dans un délai de quinze jours après mise en demeure de payer, et ceci sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire.

12) ELECTION DE DOMICILE

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

- le BAILLEUR : à l'adresse indiquée dans les conditions particulières du présent bail.

- le LOCATAIRE : dans les lieux loués.

13) CAPACITE – SOLIDARITE

Les personnes ci-dessus identifiées déclarent avoir toute capacité à signer le présent bail.

En cas de décès de l'une des parties, il y aura solidarité entre les héritiers ou représentants pour l'exécution des conditions du présent bail.

