

ACTE DE CESSION DE FONDS DE COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

RETRAMAC, société à responsabilité limitée au capital de 100.000 euros, ayant son siège social au 19 rue de Montyon, 75009 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 790 184 139, représentée par son gérant, Monsieur David BOTTREAU, lui-même représenté par Madame Claire BAUFINE-DUCROCQ, dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée le "**Cédant**",
de première part,

ET :

173BIS, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, ayant son siège social au 48 rue de l'Alma, 92400 Courbevoie, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 995 032 927 et représentée par son président, la société NEW DELICE, société par actions simplifiée au capital social de 1.000 €, dont le siège social est situé au 173 avenue Charles De Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 892 426 420, représentée par M. Aymen RABAA agissant et ayant les pouvoirs nécessaires en tant que président,

ci-après dénommée le "**Cessionnaire**",
de deuxième part,

Le Cédant et le Cessionnaire étant collectivement désignés comme les « **Parties** » et individuellement comme une « **Partie** ».

EN PRESENCE DE :

Monsieur Jean-Pierre, Fernand, Émile, VAVASSEUR, né le 24 avril 1939 à Forges Les Eaux (76), de nationalité Française, époux de **Madame Chantal VAVASSEUR**, née WOO le 4 mai 1948 à Sartrouville (78), de nationalité Française, mariés sous le régime de la communauté légale réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée en la mairie d'Asnières sur Seine (892) le 22 avril 1968, régime non modifié depuis lors, et demeurant ensemble à Bois Colombes (92270) – 52, rue Charles Duflos,

ci-après dénommés le "**Bailleur**"

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

- A. Le Cédant est propriétaire d'un fonds de commerce de restauration rapide exploité sous l'enseigne « Matteo » immatriculé à l'INSEE sous le numéro SIRET 790 184 139 00034, code APE 5610C (ci-après le « **Fonds de Commerce** »).
- B. Après discussions et échanges entre les Parties, au cours de laquelle le Cessionnaire a pu notamment vérifier la consistance et les conditions d'exploitation du Fonds de commerce, le Cédant s'est déclaré disposé à céder le Fonds de Commerce et le Cessionnaire s'est déclaré intéressé à l'acquérir.
- C. Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.
- D. Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.
- E. Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

C'est dans ces conditions que les Parties se sont rapprochées dans le cadre des présentes pour convenir des modalités de la cession du Fonds de Commerce.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 – Cession du Fonds de Commerce

Désignation

Par les présentes, le Cédant cède au Cessionnaire, qui accepte, sous les garanties ordinaires, de droit et de fait en pareille matière et aux conditions ci-après exposées, le Fonds de Commerce de restauration rapide situé au 173 avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine et immatriculé à l'INSEE sous le numéro SIRET sous le numéro 790 184 139 00034, comprenant :

A) les éléments incorporels suivants :

- la clientèle et l'achalandage y attachés,
- le droit au bail des locaux dans lesquels le Fonds de Commerce est exploité (**Annexe 1**),

B) les éléments corporels suivants :

- les différents objets mobiliers et le matériel servant à son exploitation, décrits, article par article, dans un état dressé contradictoirement par les Parties ce jour et qui demeurera ci-après annexé (**Annexe 2**), après avoir été certifié sincère et véritable par celles-ci,
- les agencements et les installations des locaux dans lequel le Fonds de Commerce vendu est exploité, et
- les divers documents professionnels et techniques pouvant se rattacher au Fonds de Commerce.

Et tel que ce Fonds de Commerce existe en son état actuel, se poursuit et comporte, avec tous ses éléments corporels et incorporels décrits ci-dessus, sans aucune exception ni réserve, tel que le Cessionnaire déclare le bien connaître notamment en sa qualité d'exploitant d'un fonds de commerce de restauration rapide dans la même copropriété, tant pour l'avoir visité, que pour en avoir étudié la rentabilité au moyen des documents comptables qui ont été mis à leur disposition, le tout préalablement aux présentes.

Il est précisé, en tant que de besoin, que l'enseigne « Matteo » n'est pas comprise dans le Fonds de Commerce.

Article 2 : Déclarations du Cédant

Le Cédant fait les déclarations suivantes :

Propriété du Fonds de Commerce

Le Cédant déclare être propriétaire du Fonds de Commerce objet de la présente cession pour l'avoir créé, après avoir acquis le droit au bail auprès de Monsieur Jean-Pierre Vavasseur et de Madame Chantal Woo par acte sous seing privé daté du 30 décembre 2015 (**Annexe 3**).

Origine et énonciation du Bail

- Aux termes d'un acte sous seing privé du 10 octobre 2009, la société Bahier Immobilier a consenti un bail commercial à Monsieur Jean-Pierre Vavasseur portant sur une boutique, une arrière-boutique, une petite cuisine, deux caves au sous-sol situés à Neuilly-sur-Seine, 173-175 avenue Charles De Gaulle, constituant les lots 3, 23 et 24 du règlement de copropriété. Ce bail a été consenti et accepté moyennant différentes charges et conditions et notamment pour une durée de 9 années à compter du 1^{er} avril 2009 expirant le 31 mars 2018 ;
- Par acte authentique du 29 septembre 2015, Monsieur Jean-Pierre Vavasseur et à Madame Chantal Woo sont venus aux droits de la société Bahier Immobilier par suite de l'acquisition qu'ils ont faite des biens immobiliers ;

- Par acte sous seing privé du 30 décembre 2015, Monsieur Jean-Pierre Vavasseur et Madame Chantal Woo ont cédé le droit au bail au Cédant ;
- Par acte sous seing privé du 30 décembre 2015, le Bailleur a consenti un bail commercial au Cédant portant sur les locaux dépendants d'un immeuble cadastré Section AJ n°36 à Neuilly-sur-Seine (92100), Avenue Charles De Gaulle numéros 173-175, constituant les lots 3, 23 et 24 du règlement de copropriété, à savoir (le « **Bail** ») :
 - « - Lot n°3 : au rez-de-chaussée, une boutique située à gauche de la porte cochère de l'immeuble, composé d'une boutique, arrière-boutique, cabinet de toilette, droit au WC en commun de la cour avec les lots 1, 2, 53 à 57 inclus, et les 17/1006^{ème} des parties commune générale,
 - Lot n°23 : au sous-sol, une cave n°2 et les 1/1006^{ème} des parties commune générales,
 - Lot n°24 : au sous-sol, une cave n°3 et les 3/1006^{ème} des parties commune générales, »

La destination du Bail est la suivante : « *restauration sur place, à emporter et à livrer* ».

Par acte sous seing privé du 29 octobre 2025, le Bailleur a renouvelé le Bail au Cédant, pour une durée de neuf (9) années à compter du 31 décembre 2024 pour se terminer le 31 décembre 2033. Aux termes de ce renouvellement, le loyer annuel en principal, hors taxes et hors charges, a été porté à la somme de 32.000 €, payable mensuellement, d'avance, le premier jour de chaque mois civil et le dépôt de garantie réajusté a été porté à la somme globale de 7666,67 € ; la destination du Bail n'a pas été modifiée : « *restauration sur place ; à emporter à livrer* ». Dans le cadre du renouvellement du Bail, un état des lieux a été établi le 25 novembre 2025 sous la forme d'un procès-verbal établi par la SAS ID Facto, Commissaires de Justice Associés, en présence d'un représentant du Cédant et d'un représentant du Bailleur dont copie figure en **Annexe 5**.

Désignation

Locaux dépendants d'un immeuble cadastré Section AJ n°36 à Neuilly-sur-Seine (92100), Avenue Charles De Gaulle numéros 173-175, constituant les lots 3, 23 et 24 du règlement de copropriété, à savoir :

Lot n°3 : au rez-de-chaussée, une boutique située à gauche de la porte cochère de l'immeuble, composé d'une boutique, arrière-boutique, cabinet de toilette, droit au WC en commun de la cour avec les lots 1, 2, 53 à 57 inclus, et les 17/1006^{ème} des parties commune générale,

Lot n°23 : au sous-sol, une cave n°2 et les 1/1006^{ème} des parties commune générales,

Lot n°24 : au sous-sol, une cave n°3 et les 3/1006^{ème} des parties commune générales,

ainsi que lesdits lieux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, dans l'état où le tout se trouve au jour des présentes, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation à la demande du Preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les occuper déjà et les trouver propres et conformes à son exploitation commerciale.

Le Cessionnaire déclare connaître lesdits locaux pour les avoir visités et pour être exploitant d'un fonds de commerce de restauration rapide dans la même copropriété.

Destination

Le Bail précise la destination des lieux comme suit : « *restauration sur place ; à emporter à livrer, à l'exclusion de toute autre activité.*

Le Preneur fera son affaire personnelle, de la conformité des lieux loués à l'activité autorisée, sans que le Bailleur puisse aucunement être inquiété, ni recherché à ce sujet, ainsi que de l'obtention de toutes les autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres, nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant l'installation ou son occupation des lieux loués. »

A cet égard, l'état des lieux susvisé mentionne pour la cuisine notamment les équipements suivants :

« - un four à pizzas ;

- une extraction de four à pizza ; »

équipements qui ont donc été portés à la connaissance du Bailleur.

Durée

Le Bail a été conclu pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 31 décembre 2024 pour se terminer le 31 décembre 2033.

Loyer et indexation annuelle

Le loyer annuel en principal du Bail est fixé à **trente-deux mille euros (32.000 €) hors taxes et hors charges**. Ledit loyer est payable mensuellement et d'avance le premier jour de chaque mois civil. Il est réglé par le preneur mensuellement aux dates d'échéance du loyer, une provision pour charges de **deux cent quatre-vingt-dix euros (290) euros (Annexe 4)**.

Le loyer sera révisé de plein droit proportionnellement à la variation de l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC).

Dépôt de garantie

Dépôt de garantie légal : un (1) mois de loyer en principal, soit 2.666,67 € à la date des présentes

Garantie financière contractuelle : 5.000€

Autres clauses

Le Bail prévoit par ailleurs la clause suivante :

« ARTICLE 22 – APPORT, CESSION, SOUS-LOCATION OU LOCATION-GERANCE

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les locaux en dépendant en totalité ou en partie, qu'avec le consentement exprès et par écrit du Bailleur, sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

Le Preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les Locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, conformément à l'article L. 145-16 du Code de commerce, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé par un rédacteur d'actes relevant d'une profession juridique réglementée, en présence du Bailleur ou lui dûment appelé au plus tard dix jours avant la date prévue pour la cession.

Un exemplaire de l'acte de cession devra lui être délivré sans aucun frais pour lui dans le mois de la mutation pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le Preneur. Le Preneur restera garant solidairement avec son cessionnaire et tout cessionnaire successif des paiements des loyers, des charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail. Conformément aux dispositions des articles L. 145-16-1 et L. 145-2 du Code de Commerce, cette garantie pesant sur le Cédant vis à vis du Bailleur sera limitée à trois (3) ans à compter de la cession.

Tout retard de paiement de sommes dues par le cessionnaire du Preneur, au Bailleur à quelque titre que ce soit, et qui excéderait un terme de loyers, oblige le Bailleur à entreprendre toutes démarches le cas échéant judiciaire, afin de recouvrer ladite somme. Tout défaut de paiement de ce locataire cessionnaire doit être porté à la connaissance du cédant par le Bailleur dans le mois à compter de la date d'exigibilité de la somme.

Le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le Preneur, devenu cédant, au paiement des loyers, charges, taxes ou autres et à l'exécution du présent bail, de manière que le Bailleur puisse agir directement contre lui si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le Preneur, étant précisé que l'obligation du cessionnaire n'est nullement limitée à la date d'effet du présent bail, de telle manière par exemple que si, au jour de la cession, le Preneur était débiteur d'arriérés de loyers, accessoires ou toutes autres sommes, la garantie solidaire de paiement de ces arriérés, accessoires ou dettes, serait due par le cessionnaire.

La présente clause, à peine de nullité de l'acte, devra être reproduite dans l'acte de cession ; les engagements du cédant et du cessionnaire qui en sont la conséquence devront également être repris aux termes de l'acte de cession sous peine de nullité.

La présente clause ne dispensera pas les parties concernées d'accomplir l'une des formalités édictées par l'article 1690 du Code Civil, sauf dispense expresse du Bailleur. Dans le cas d'un changement d'état du Preneur, qu'il soit personne physique ou personne morale, le Bailleur en sera averti dans le mois de l'événement sous peine de la résiliation de plein droit du Bail. »

Ce Bail a été consenti et accepté sous diverses charges et conditions que le Cessionnaire déclare parfaitement connaître, pour en avoir reçu une copie dès avant ce jour et pour en avoir eu une complète lecture préalablement à la signature des présentes.

Le Cédant déclare en outre :

- qu'il n'est dû aucun arriéré de loyer, charges, taxes ou accessoires au Bailleur ;
- qu'aucun droit d'occupation, même au-devant des lieux loués, ni aucune sous-location ou location gérance n'ont été consentis ;
- qu'il n'a pas été recouru aux dispositions légales comportant la faculté d'adjoindre une activité connexe ou d'obtenir une déspecialisation, hors ce qui a été exposé préalablement;
- qu'il n'existe aucun litige avec le Bailleur qui soit de nature à entraîner la résiliation du Bail ni aucune procédure en cours de résiliation du Bail ;
- qu'il n'existe aucune procédure en cours de révision du prix du loyer ;
- qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des obligations du Cédant, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'ont été délivrés par le Bailleur.

Le Cessionnaire déclare avoir reçu une copie du Bail et dispense le rédacteur des présentes d'en rappeler tous les termes, déclarant être parfaitement informé de toutes les stipulations, obligations contenues dans ce Bail, par la lecture personnelle qu'il en a faite en vue de la signature des présentes.

Le Cessionnaire dispense le Cédant de lui communiquer une copie du règlement de copropriété dont il déclare avoir connaissance, et dispense le rédacteur des présentes d'en rappeler tous les termes, déclarant être parfaitement informé de toutes les stipulations, obligations contenues dans ce règlement en sa qualité d'exploitant d'un fonds de commerce situé dans la même copropriété et par la lecture personnelle qu'il en a faite en vue de la signature des présentes.

Marchandises

Le Cédant déclare qu'il n'y a pas de marchandise dans les lieux dans lesquels le Fonds de Commerce est exploité. En conséquence, le Cessionnaire n'est redevable d'aucune somme à ce titre à l'égard du Cédant.

Inscriptions

Le Cédant déclare que le Fonds de Commerce ne fait l'objet d'aucune inscription comme le confirme un état d'endettement délivré le 17 septembre 2025. (**Annexe 6**)

Si des inscriptions se révélaient du chef du Cédant, ce dernier devrait immédiatement en rapporter mainlevée dans les deux (2) mois et certificat de radiation à ses frais. Il en justifiera au Cessionnaire.

Chiffre d'affaires

Le Cessionnaire dispense expressément le Cédant de lui fournir les chiffres d'affaires au titre des trois (3) derniers exercices clos et sur la période courant depuis la clôture du dernier exercice et le mois précédant celui de la vente.

Normes de sécurité et d'hygiène

Le Cédant déclare :

- qu'il n'a personnellement reçu aucune injonction d'exécution de travaux visant des prescriptions d'hygiène, de salubrité ou de sécurité qui n'aurait pas été satisfaite à ce jour et qu'il n'est au courant d'aucune visite des services techniques compétents qui aurait eu lieu récemment, laissant envisager la possibilité d'une semblable injonction.
- qu'il n'a reçu aucune mise en demeure ou injonction, ni procès-verbal des services de sécurité, incendie, vétérinaires, de l'inspection du travail, ou autres prescrivant des mesures de mise en conformité qui n'auraient pas été satisfaites à ce jour, portant soit sur les locaux, soit sur les installations et machines.
- que le Fonds de Commerce n'a fait l'objet d'aucune mesure de déclassement et qu'il n'a reçu aucune observation, déclaration, mise en demeure ou injonction de l'administration pour respect des normes administratives applicables en matière de sécurité et d'incendie, d'une part, et d'hygiène d'autre part, et que le Fonds de Commerce vendu n'est frappé d'aucun arrêté de fermeture pour infraction aux dispositions relatives au contrôle technique, de police ou de toute autre nature.

Le Cédant ne fait aucune déclaration sur l'état des installations que le Cessionnaire déclare connaître pour les avoir vérifiées. Le Cessionnaire déclare notamment connaître parfaitement le système d'extraction et son installation via les conduits de cheminée.

Etablissement recevant du public - Information

Le Cédant ne donne aucune garantie au Cessionnaire sur la réglementation des établissements recevant du public.

Contrats fournisseurs en cours

Le Cédant a fait ou fera ainsi son affaire personnelle de la résiliation de tous les contrats fournisseurs qui pourraient être en cours et sans recours contre le Cessionnaire.

Matériel en dépôt

Le Cédant déclare en outre au Cessionnaire qu'aucun matériel ou objet mobilier ne fait l'objet d'un dépôt.

Personnel

Le Cédant déclare et garantit au Cessionnaire :

- qu'aucun salarié n'est attaché au Fonds de Commerce et n'est susceptible de revendiquer le bénéfice des dispositions des articles L. 1224-1 et L. 1224-2 du Code du travail ;
- que le Fonds de Commerce étant libre de tous salariés, il supportera la charge du paiement de toutes sommes qui viendraient à être dues au titre des indemnités (de licenciement, d'ancienneté, de salaires, congés-payés, de préavis ou autre) et autres droits acquis qui pourraient être dues aux salariés du Fonds de Commerce, qui ont été licenciés ou transféré par le Cédant avant la date des présentes ou qui ont démissionné, ainsi que les autres sommes pouvant leur être dues en application de l'article L.1224-2 du Code du travail et autres textes subséquents ;
- qu'il n'existe aucun accord pouvant permettre à un prestataire indépendant de revendiquer le statut de salarié au sein du Fonds de Commerce ni permettre aux organismes sociaux de qualifier comme tel des relations contractuelles ;
- qu'il n'est impliqué, à sa connaissance, dans aucun contentieux ou risque de contentieux, individuel ou collectif que ce soit en qualité de défendeur ou de demandeur, lié au Fonds de Commerce et aux salariés qui y étaient affectés jusqu'à la date de transfert.

Il est précisé qu'en cas de déclaration inexacte ou incomplète aux présentes, toutes indemnités et salaires quelconques pouvant être dus aux salariés par le Cessionnaire en vertu des dispositions du Code du Travail seront mises à la charge du Cédant, ainsi que ce dernier s'y oblige expressément et sans réserve.

D'une façon générale, le Cédant garantit le Cessionnaire de toutes les conséquences financières susceptibles de naître d'un ou plusieurs litiges en relation avec tous salariés du Cédant et dont l'origine serait antérieure à la date de transfert.

Autres déclarations du Cédant

Le Cédant déclare par ailleurs :

- qu'il est à jour dans le règlement de ses impôts directs ou indirects et dans le paiement des cotisations à la Sécurité sociale et aux Caisses Sociales ;
- qu'il n'existe aucune interdiction administrative, judiciaire ou autre à l'exploitation ou à la cession de son Fonds de Commerce conformément à la destination du Bail, et que celui-ci ne se trouve pas actuellement dans une zone super protégée au sens des lois et règlements en vigueur, susceptible de conduire à sa disparition ou à son indisponibilité ;
- qu'il s'engage à libérer et faire libérer de tout occupant les locaux où est exploité le Fonds de Commerce le jour d'entrée en jouissance ;
- qu'à la date des présentes, il n'existe, ou il n'est susceptible d'exister, à la connaissance du Cédant, aucune procédure d'expropriation, de fermeture ou autre pouvant modifier ou empêcher l'usage desdits biens immobiliers de la manière dont ils sont utilisés actuellement.

Libération des lieux par le Cédant

Le Cédant déclare qu'il a libéré les lieux et a procédé à l'enlèvement de tout mobilier et matériel, à l'exception de celui listé en **Annexe 2**.

Article 3 – Déclaration du Cessionnaire

Le Cessionnaire déclare en ce qui le concerne :

- qu'il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction, d'ordre légal ou contractuel, à l'acquisition du Fonds de Commerce et qu'il n'est pas en infraction avec les dispositions relatives aux professions commerciales et industrielles ;
- que préalablement à la signature des présentes, tous les renseignements utiles lui ont été donnés en ce qui concerne les conditions d'exploitation du Fonds de Commerce et qu'il a reçu du Cédant toute réponse à ses interrogations ;
- connaître les conditions d'exploitation du Fonds de Commerce et des locaux, notamment en sa qualité d'exploitant d'un fonds de commerce de restauration rapide dans la même copropriété et après les avoir examinées en vue de l'acquisition de ce Fonds de Commerce.

Le Cessionnaire déclare, expressément, avoir préalablement à la signature des présentes, examiné la comptabilité, avoir pris connaissance des conditions de location, s'être rendu compte de l'état des lieux et de celui des éléments corporels du Fonds de Commerce ;

reconnaissant en règle générale s'être rendu compte de la marche de l'affaire et avoir apprécié tous les éléments du Fonds de Commerce préalablement aux présentes.

Article 4 – Propriété et jouissance

Le Cessionnaire est propriétaire et a la jouissance du Fonds de Commerce cédé à compter de ce jour.

En conséquence, le Cessionnaire a droit, à compter de ce jour, à tous droits et prérogatives attachés au Fonds de Commerce.

Article 5 – Charges et conditions de la vente

La vente est réalisée sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes :

En ce qui concerne le Cédant

- de régler toutes dépenses, charges et débours nés de l'exploitation du Fonds de Commerce cédé jusqu'au jour de l'entrée en jouissance du Cessionnaire ;
- de garantir conformément au droit commun à son acheteur, notamment en application de l'article L 141-3 du Code de Commerce, les vices cachés, mais à la condition qu'il en ait effectivement eu connaissance au jour du transfert de propriété, ainsi que l'exactitude des déclarations faites aux présentes ;
- de tenir, le cas échéant, les livres de comptabilité se référant aux trois (3) dernières années d'exploitation à la disposition du Cessionnaire pendant trois (3) ans à compter de l'entrée en jouissance ;
- de remettre au Cessionnaire tous les titres de propriété, et généralement, tous actes et documents en sa possession concernant le fond objet de la présente cession ;
- de rembourser au Cessionnaire toutes charges que ce dernier viendrait à payer, afférentes à une période antérieure à l'entrée en jouissance ;
- de remettre les clés, de libérer et faire libérer de tous objets encombrants non affectés à l'exploitation des locaux où est exploité le Fonds de Commerce dont s'agit pour le jour de la prise de possession ;
- de faire son affaire personnelle de la résiliation, à ses frais, de tous contrats d'assurances, de fournitures de marchandises ou prestations de services qui pourraient exister concernant le Fonds de Commerce ;

- Indemnité d'assurance

Le Cédant s'engage à verser au Cessionnaire toute indemnité d'assurance qu'il percevrait au titre du dégât des eaux au plafond de la cuisine.

- Non – concurrence

Le Cédant s'interdit expressément la faculté de créer ou faire valoir, directement ou indirectement, aucun fonds de commerce similaire en tout ou partie à celui vendu, comme aussi d'être intéressé, même à titre de commanditaire, dans un commerce de cette nature, le tout pendant une durée de trois ans à compter de ce jour et à 500 mètres à vol d'oiseau du Fonds de Commerce vendu, à peine de tous dommages et intérêts envers le Cessionnaire ou ses ayants cause, sans préjudice du droit qu'ils auraient de faire cesser cette contravention.

En ce qui concerne le Cessionnaire

- de prendre le Fonds de Commerce, avec tous ces éléments incorporels et corporels ci-dessus définis, dans l'état où le tout se trouvera au jour de l'entrée en jouissance ;
- d'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, au prorata du temps couru, les impôts, contributions, taxes et autres charges de toute nature auxquels peut ou pourra donner lieu l'exploitation du Fonds de Commerce, et ce, même si ces impôts et charges étaient encore au nom du Cédant, et de faire son affaire personnelle de tous règlements de Ville ou de police relatifs à l'exploitation dudit fonds, de manière que le Cédant ne puisse jamais être inquiété, ni recherché à ce sujet ;

A ce sujet, il est expressément convenu que le Cédant verser ce jour au Cessionnaire la somme de deux cents euros (200 €) correspondant à une estimation forfaitaire et définitive du prorata de cotisation foncière des entreprises afférentes à la période antérieure à l'entrée en jouissance.

- de recevoir à partir du jour de l'entrée en jouissance, la correspondance adressée au nom du Cédant au siège du Fonds de Commerce vendu, mais de remettre à ce dernier sa correspondance personnelle, et ce, sans délai ;
- de souscrire sa propre assurance et de s'engager à maintenir assurés contre les risques de l'incendie, son matériel et ses marchandises, ainsi que tous risques locatifs et de voisinage, à charge pour le Cédant de résilier son contrat d'assurances ;
- de payer exactement le prix convenu, ainsi que la totalité des frais, droits et ceux qui en seraient la suite et la conséquence dans les conditions prévues aux présentes.

Article 6 – Droit de préemption des communes

Le Cédant et le Cessionnaire prennent acte que le conseil municipal de la ville de Neuilly-sur-Seine n'ayant pas, à la date de signature des présentes, adopté de délibération visant à créer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux, le droit de préemption institué au profit de la ville de Neuilly-sur-Seine par les articles L. 214-1 à L. 214-3 et R. 214-1 à R. 214-16 du Code de l'urbanisme est inapplicable à la présente cession.

En conséquence, le Cédant n'était pas tenu de déclarer préalablement la cession à la ville de Neuilly-sur-Seine.

Article 7 – Etat des lieux – Compte de prorata

Les Parties conviennent de ne pas faire d'état de lieux, ce dont le Bailleur prend acte.

Le Cessionnaire rembourse ce jour au Cédant par virement sur compte du Cédant dont les coordonnées figurent en **Annexe 7**, le dépôt de garantie entre les mains du bailleur, soit la somme de 7.666,67 €, le Cessionnaire étant subrogé dans tous les droits du Cédant à l'égard du bailleur.

Le Cédant verse ce jour au Cessionnaire par virement sur compte du Cessionnaire la somme de 200 € au titre de l'estimation forfaitaire et définitive du prorata de cotisation foncière des entreprises afférentes à la période antérieure à l'entrée en jouissance.

Article 8 – Prix de cession et paiement du prix de cession

La vente du Fonds de Commerce est consentie et acceptée moyennant le prix principal de cent soixante mille euros (160.000 €) net vendeur, s'appliquant :

- aux éléments incorporels (clientèle, achalandage, droit au bail) pour : cent trente mille euros (130.000 €)
- aux éléments corporels (agencements, mobilier commercial et matériel d'exploitation notamment, selon inventaire détaillé annexé au présent acte) pour le surplus, soit trente mille euros (30.000 €)

TOTAL COMME CI-DESSUS : cent soixante mille euros (160.000 €)

Il est expressément stipulé que la ventilation du prix ci-dessus n'est faite que pour satisfaire aux prescriptions du Code de commerce ; elle ne pourra être invoquée contre l'une ou l'autre des Parties, nonobstant les évaluations qui pourraient être faites ou résultant d'expertise quelconque, le montant du prix représentant dans l'esprit des Parties la valeur intrinsèque du Fonds de Commerce cédé dans son universalité.

Ce prix est payé de la manière suivante : Paiement comptant ce jour de la somme de **cent soixante mille euros (160.000 €)** par virement sur le compte du séquestre ci-après désigné dont les coordonnées figurent en **Annexe 8**.

Le Cédant en consent bonne et valable quittance sous réserve d'encaissement.

Article 9 - Séquestre du prix

Pendant la période d'indisponibilité légale du prix, les Parties constituent le cabinet Edge Avocats, 79 avenue Raymond Poincaré, 75116 Paris, en qualité de séquestre amiable des fonds représentatifs du prix de cession du Fonds de Commerce, à charge de déposer les fonds et valeurs ainsi reçus à la CARPA sous réserve de ce qui est dit ci-après.

L'acceptation de sa mission sera suffisamment établie par le dépôt des fonds, effets ou valeurs par le séquestre à la CARPA.

Le Cédant aura la faculté d'employer les fonds déposés en tout ou en partie, comme ceux à provenir, le cas échéant de l'encaissement des effets, en titres émis par un organisme bancaire agréé par la CARPA, garantissant la représentation et la liquidité des fonds placés. Dans le cadre de cette mission, la CARPA, sur instruction de l'avocat séquestre des fonds, est seule habilitée à acquérir et à vendre les titres de placement.

Le Cédant bénéficiera des produits financiers en résultant, la banque étant chargée d'effectuer les formalités de déclaration ainsi que tous prélèvements prévus par la réglementation. De convention expresse entre les Parties et pour garantir le Cessionnaire du rapport des mainlevées et certificats de radiation de tous privilèges, inscriptions ou oppositions ou empêchements, la totalité de ce prix est affecté à titre de gage et nantissement au profit du Cessionnaire qui accepte.

Le nantissement portera de plein droit sur tous les effets, titres ou sommes d'argent, représentatifs de ce prix et se reportera sur tous placements effectués et sur les produits desdits placements. Les Parties dans leur intérêt commun, confèrent à l'avocat qui accepte, le mandat irrévocable suivant :

Le séquestre sera autorisé à remettre au Cédant, si ce dernier a libéré entièrement les locaux loués, hors la présence et sans le concours du Cessionnaire, cinq jours ouvrables après l'expiration du délai visé à l'article 1684.1 du Code Général des Impôts, la totalité des sommes qu'il détiendra es-qualité déduction faite des indemnités éventuelles, s'il n'existe aucune inscription grevant le Fonds de Commerce visé sur l'état levé par le Cédant concomitamment à la première publication et s'il n'y a aucune opposition durant les délais légaux ou si les oppositions intervenues ont toutes fait l'objet de mainlevées totales.

Par contre, si à l'expiration du délai visé à l'article 1684.1 du Code Général des Impôts, il existe des oppositions au paiement du prix ou si l'état levé par le Cédant fait apparaître des inscriptions sur le Fonds de Commerce, le séquestre dans le délai de cinq jours ouvrables après l'expiration

du délai précité, pourra soit employer les sommes détenues par lui en paiement des sommes dues et de tous frais et accessoires après accord écrit du Cédant et remettre le solde disponible à celui-ci, soit en cas de difficultés, déposer à la caisse des dépôts et consignations conformément à l'article 2076 du Code Civil lesdites sommes à la décharge des inscriptions et oppositions qui ont été révélées par l'accomplissement des formalités légales.

En outre, dans l'hypothèse où il serait remis au séquestre la justification écrite émanant des autorités fiscales compétentes, de ce que le Cédant aura acquitté l'ensemble de ses impôts pour la période s'achevant au jour de la signature de l'acte, ledit séquestre sera autorisé, cinq jours ouvrables après expiration du délai d'opposition visé à l'article L.141-12 du Code de Commerce, à utiliser les sommes qu'il détient es-qualités, dans les mêmes conditions, sauf délai que celles visées aux deux alinéas précédents.

Le séquestre sera valablement déchargé de sa mission à l'expiration des délais d'opposition :

- soit par la remise au Cédant, hors la présence et sans le concours du Cessionnaire, des fonds ou valeurs déposées, éventuellement majorés des produits financiers, ou de leur reliquat après paiement des créanciers, dès que les conditions ci-dessus auront été remplies, ladite remise emportant mainlevée définitive du nantissement du prix ;
- soit par le dépôt des fonds ou valeurs, ordonné par le Président du Tribunal des affaires économiques compétent, entre les mains d'un séquestre répartiteur ou d'ouverture d'une procédure d'ordre, le nantissement du prix subsistant dans ces deux cas jusqu'à l'achèvement des formalités de répartition.

Le séquestre n'aura en aucun cas à se faire juge de la validité des oppositions qui seront pratiquées, tant en ce qui concerne leur bien-fondé que leur forme et que les délais pendant lesquels elles sont recevables. En cas de contestation ne pouvant aboutir à un accord écrit entre le ou les opposants, celle-ci sera tranchée par les Tribunaux compétents. Les frais et honoraires de la gestion du séquestre sont à la charge exclusive du Cédant qui s'y oblige.

Les Parties font élection de domicile au Fonds de Commerce cédé pour la validité et au sein du cabinet Edge Avocats, en sa qualité de séquestre domicilié 79 avenue Raymond Poincaré, 75116 Paris, pour recevoir les oppositions et effectuer le règlement du prix aux créanciers opposants, aux frais du Cédant.

Article 10 - Formalités

Le Cessionnaire s'engage à effectuer, en temps utile, toutes les formalités consécutives à la présente cession, de telle manière que le Cédant ne puisse jamais être inquiété ni recherché, de même qu'à exécuter toutes les obligations mises à sa charge en vertu des présentes.

La présente cession sera publiée conformément à la loi.

A cet égard, le Cessionnaire devra :

- procéder dans le mois suivant la date de prise de possession du Fonds de Commerce, à l'enregistrement des présentes auprès du SIE - Pôle enregistrement du Centre des Finances publiques compétent par rapport à l'adresse du Fonds de Commerce,
- faire paraître dans les quinze (15) jours des présentes, dans un Journal d'Annonces légales habilité et compétent par rapport à l'adresse du Fonds de Commerce, un avis de la présente cession,
- notifier la présente cession au greffe du Tribunal des affaires économiques de Nanterre dans les quinze (15) jours de sa date qui assurera la parution d'avis au Bodacc.

De son côté le Cédant effectuera les formalités relatives à la cession de son Fonds de Commerce, au transfert de son siège et à la radiation de cet établissement.

Article 11 - Enregistrement - Engagement du Cessionnaire

Les Parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'elles sont informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le Cédant devra satisfaire aux obligations de l'article 201 du Code Général des Impôts et justifier auprès du Cessionnaire tant du dépôt de la déclaration et de ses résultats dans le délai imparti par ce texte, que du paiement de l'impôt qui pourrait en résulter.

Conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, la cession, objet de la présente cession s'analysant en la transmission d'une universalité de biens entre deux redevables de la taxe sur la valeur ajoutée sont dispensées de ladite taxe.

A cet égard, le Cessionnaire prend l'engagement de soumettre à la taxe sur la valeur ajoutée les cessions ultérieures et de procéder, le cas échéant, aux régularisations prévues aux articles 207 et suivants de l'annexe II du Code général des impôts, qui auraient été exigibles si le Cédant avait continué à utiliser ces biens.

Le régime fiscal de la présente mutation s'établit comme suit :

Prix de cession : cent soixante mille euros (160.000 €) €

Tranche jusqu'à 23.000 € : exonération totale de droits

Tranche entre 23.001 € et 130.000 € : droits au taux de 3 %, 3.210 €

Total des droits d'enregistrement : 3.210 €

Article 12 – Déclarations particulières

Le Cédant déclare qu'il a été informé des incidences fiscales que la vente du Fonds de Commerce entraînera, notamment au titre des plus-values.

De son côté, le Cessionnaire déclare que le mandataire du Cessionnaire qui sera l'acquéreur du Fonds de Commerce, détient toutes les autorisations lui permettant d'exercer les activités du Fonds de Commerce dont s'agit.

Article 13 – Frais – Honoraires

Chaque Partie supporte les honoraires de ses propres conseils pour la rédaction des présentes et les frais engagés dans le cadre de la présente cession, à l'exception des frais d'enregistrement et publicités légales, qui restent à la charge exclusive du Cessionnaire.

Les frais du séquestre du prix de vente sont à la charge exclusive du Cédant qui s'oblige à les payer.

Les frais, droits et honoraires éventuels de mainlevées, radiation d'inscription, consignation et répartition du prix entre les créanciers s'il y a lieu, ainsi que tous autres frais occasionnés par la mise à jour de sa situation commerciale, sont à la charge exclusive du Cédant qui s'oblige à les payer.

Article 14 – Décharge

Les Parties soussignées déclarent et reconnaissent que le rédacteur a été strictement chargé d'établir les actes et qu'il n'est pas intervenu dans les accords qui précèdent la cession et la rédaction de la présente cession.

Les Parties soussignées déclarent donner par les présentes, décharge pleine et entière au rédacteur et reconnaissent que tous les renseignements ont été communiqués par le Cédant et le Cessionnaire. En conséquence, elles le déchargent de toute responsabilité à cet égard, et lui donne quitus de son travail de rédaction.

Article 15 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile comme indiqué en en-tête des présentes.

En cas de modification, la Partie ayant transféré son adresse en informera sans délai l'autre Partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article 16 – Clause attributive de juridiction

En cas de contestations au sujet des présentes et/ou de leurs suites, attribution de juridiction est faite aux tribunaux compétents du siège du Fonds de Commerce.

Article 17 – Signature électronique

A titre de convention sur la preuve, les Parties conviennent que le présent contrat est signé sur support électronique via la plateforme du prestataire Yousign (www.yousign.com). Chacune des Parties décide (i) que la signature électronique qu'elle appose sur le contrat a la même valeur juridique que sa signature manuscrite et (ii) que les moyens techniques mis en œuvre dans le cadre de cette signature confèrent date certaine au contrat. En outre, les Parties s'engagent à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante des éléments du présent contrat sur le fondement de sa nature électronique et des données d'horodatage des présentes, et acceptent la production, à titre de preuve, de tous les éléments d'identification utilisés pour les besoins de la signature électronique, du certificat d'authentification afférent au présent contrat ainsi que des modalités techniques de réalisation de la signature électronique.

Les Parties s'entendent pour désigner Neuilly-sur-Seine (France) comme lieu de signature et reconnaissent et acceptent que le présent contrat est signé et prend effet le 29 janvier 2026.


Enfin, chacune des Parties prend acte que (i) au titre de l'article 1375, al. 4 du Code civil, l'exigence d'une pluralité d'originiaux imposée par l'article 1375, al. 1er du Code civil est réputée satisfaite à l'égard du présent contrat signé sous forme électronique conformément aux articles 1366 et suivants du Code civil et au décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 et (ii) le procédé de signature électronique susvisé et utilisé par les Parties pour signer le présent contrat sur support électronique permet à chacune d'elles de disposer d'un exemplaire du présent contrat sur support durable ou d'y avoir accès. Chaque signataire reconnaît par ailleurs que la solution de signature électronique offerte par Yousign correspond à un degré suffisant de fiabilité pour identifier les signataires et pour garantir le lien entre leur signature et le présent contrat.

[signatures page suivante]

Le 29 janvier 2026

Le Cédant

Claire Baufine-Ducrocq

✓ Certifié par  you sign

RETRAMAC

Représentée par : **Claire Baufine-Ducrocq**

Le Cessionnaire

Aymen Rabaa

✓ Certifié par  you sign

173BIS

Représentée par : **Aymen Rabaa**

Le Bailleur

Jean-Pierre Vavasseur

✓ Certifié par  you sign

Jean-Pierre Vavasseur

ANNEXES

- Annexe 1 : Renouvellement de Bail
- Annexe 2 : Liste mobiliers et matériels
- Annexe 3 : Acte de cession de Bail du 30 décembre 2015
- Annexe 4 : Facture loyer janvier 2026
- Annexe 5 : Procès-verbal de constat établi par la SAS ID Facto, Commissaires de Justice Associés, en date du 20 novembre 2025 établi entre le Bailleur et le Cédant
- Annexe 6 : Etat d'endettement du Fonds délivré le 17 septembre 2025
- Annexe 7 : RIB du Cédant
- Annexe 8 : RIB CARPA séquestre

Annexe 1
Renouvellement de Bail

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

Soumis aux articles L. 145-1 et suivants du code de commerce

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur **Jean-Pierre, Fernand, Émile, VAVASSEUR**, né le 24 avril 1939 à Forges Les Eaux (76), de nationalité Française, époux de Madame **Chantal VAVASSEUR, née WOO** le 4 mai 1948 à Sartrouville (78), de nationalité Française, mariés sous le régime de la communauté légale réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée en la mairie d'Asnières sur Seine (92) le 22 avril 1968, régime non modifié depuis lors, et demeurant ensemble à Bois Colombes (92270) – 52, rue Charles Duflos.

Ci-après dénommés ensemble « le Bailleur » d'une part,

ET :

La société **RETRAMAC**, Société à Responsabilité Limitée au capital social de 100.000,00 €, dont le siège social est situé au 19 rue de Montyon à Paris (75009), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 790 184 139, représentée par Monsieur **David Bottreau** agissant et ayant les pouvoirs nécessaires en tant que gérant.

Ci-après dénommée « le Preneur » d'autre part,

Ci-après collectivement désignées « **les Parties** » ou individuellement par « **la Partie** ».

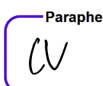
Paraphe
CV

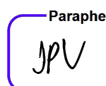
Paraphe
JPV

Paraphe
BD

PLAN

ARTICLE 1 – RENOUELEMENT DE BAIL	3
ARTICLE 2 - DESIGNATION	3
ARTICLE 3 - DESTINATION - AUTORISATIONS.....	4
ARTICLE 4 – LOYER.....	5
ARTICLE 5 – INDEXATION ANNUELLE	5
ARTICLE 7 – DEPOT DE GARANTIE LEGAL – GARANTIE CONTRACTUELLE.....	6
ARTICLE 8 – ENTRETIEN - CHAUFFAGE	8
ARTICLE 9 – REPARATION ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE	10
ARTICLE 10 – ENSEIGNE.....	11
ARTICLE 11 – TRANSFORMATIONS, INSTALLATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR	11
ARTICLE 12 – OCCUPATION - JOUISSANCE	12
ARTICLE 13 – ASSURANCES	13
ARTICLE 14 – IMPOTS, TAXES ET CHARGES	14
ARTICLE 15 – RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS.....	15
ARTICLE 16 – ETAT DES LIEUX.....	17
ARTICLE 17 – GARDIENNAGE – RESPONSABILITE ET RENONCIATION A RECOURS	17
ARTICLE 18 – DESTRUCTION DES LIEUX LOUES.....	18
ARTICLE 19 – INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS	18
ARTICLE 20 – RESTITUTION DES LOCAUX.....	19
ARTICLE 21 – INDIVISIBILITE - TOLERANCES	19
ARTICLE 22 – APPORT, CESSION, SOUS-LOCATION OU LOCATION-GERANCE	20
ARTICLE 23 – OBLIGATIONS DU BAILLEUR	21
ARTICLE 24 – CLAUSE RESOLUTOIRE – CLAUSE PENALE.....	21
ARTICLE 25 – CHANGEMENT D'ETAT.....	22
ARTICLE 26 – DROIT DE PRIORITE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX.....	22
ARTICLE 27 - INFORMATION DU PRENEUR / DIAGNOSTICS	23
ARTICLE 28 – SINISTRES RÉSULTANT DE CATASTROPHES NATURELLES OU TECHNOLOGIQUES	25
ARTICLE 29 – TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES	25
ARTICLE 30 – STIPULATIONS DIVERSES	26
ARTICLE 31 – FRAIS - ENREGISTREMENT	28
ARTICLE 32 – ELECTION DE DOMICILE.....	28
ARTICLE 33 – LISTE DES ANNEXES	28
ARTICLE 34 – CONVENTION DE SIGNATURE ELECTRONIQUE.....	28

Paraphe


Paraphe


Paraphe


IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Par acte sous seing privé du 30 décembre 2015, le Bailleur a donné bail au Preneur, conformément aux dispositions du décret du 30 septembre 1953 portant statut des baux commerciaux, des locaux servant à l'exploitation d'un fonds de commerce de « restaurant, brasserie, salon de thé, traiteur, vente à emporter de tous produits s'y rapportant, restauration rapide, livraison », faisant partie d'un immeuble dont le Bailleur est propriétaire, situés à Neuilly sur Seine (92200) – 173/175 avenue Charles de Gaulle, pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 31 décembre 2015 pour se terminer le 31 décembre 2024.

Ceci exposé, les Bailleur et Preneur se sont rapprochés pour convenir de renouveler le bail ainsi qu'il suit.

IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 – RENOUELEMENT DE BAIL

Le Bailleur fait bail par les présentes et donne à loyer, à titre de renouvellement, au Preneur, qui accepte, pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencé à courir rétroactivement à compter du **31 décembre 2024** pour se terminer le **31 décembre 2033**.

Le Preneur pourra mettre fin au présent bail à l'expiration de la troisième, de la sixième ou de la neuvième année en donnant congé au Bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au moins six mois à l'avance.

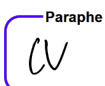
Le Bailleur aura la même possibilité dans les formes et délai de l'article L. 145-9 du Code de commerce (par acte extrajudiciaire au moins six mois à l'avance) mais seulement dans les cas prévus par la loi aux articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1 et L 145-24 du Code de commerce.

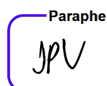
ARTICLE 2 - DESIGNATION

Le Bailleur donne par les présentes en location au Preneur qui accepte, dans les conditions prévues aux articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce, les lieux désignés ci-après (« *Les Locaux* » ou « *les Locaux Loués*»), dont le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance pour les occuper déjà, faisant partie d'un immeuble cadastré Section AJ n°36 sis à Neuilly sur Seine (92100), 173-175 avenue Charles de Gaulle, constituant les lots n° 3, 23 et 24 du règlement de copropriété, à savoir :

- Lot n°3 : au rez-de-chaussée, une boutique située à gauche de la porte cochère de l'immeuble, composé d'une boutique, arrière-boutique, cabinet de toilette, droit au WC en commun de la cour avec les lots 1, 2, 53 à 57 inclus, et les 17/1006^{eme} des parties communes générales ;
- Lot n° 23 : au sous-sol, une cave n°2 et les 1/1006^{eme} des parties communes générales ;
- Lot n° 24 : au sous-sol, une cave n°3 et les 3/1006^{eme} des parties communes générales,

ainsi que lesdits lieux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, dans l'état où le tout se trouve au jours des présentes, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation à la demande du Preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les occuper déjà et les trouver propres et conformes à son exploitation commerciale.

Paraphe


Paraphe


Paraphe


Le Preneur s'interdit en conséquence d'élever quelque recours ou réclamation que ce soit pour toute erreur ou omission relative à la désignation ou à la superficie jouissance et sans pouvoir prétendre à aucun travaux de remise en état ou réparation autre que ceux dont aurait la charge le Bailleur selon les stipulations ci-dessous, pendant le cours de la location.

Les Parties conviennent expressément que les Locaux Loués forment un tout unique et indivisible.

ARTICLE 3 - DESTINATION - AUTORISATIONS

Le Preneur s'engage à occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, raisonnablement et exclusivement pour l'exploitation suivante : **restauration sur place, à emporter, à livrer**, à l'exclusion de toute autre activité.

Le Preneur fera son affaire personnelle, de la conformité des lieux loués à l'activité autorisée, sans que le Bailleur puisse aucunement être inquiété, ni recherché à ce sujet, ainsi que de l'obtention de toutes les autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres, nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant l'installation ou son occupation des lieux loués.

Il veillera tout particulièrement à ne causer aucun trouble de voisinage de son fait ou du fait de sa clientèle, à n'occasionner aucune nuisance aux occupants de l'immeuble, aux voisins, et en particulier en ce qui concerne les nuisances sonores ou olfactives. Le Preneur devra se conformer et respecter toutes les prescriptions du règlement de copropriété de l'immeuble, dont dépendent les Locaux loués, étant précisé que ce document est connu du Preneur pour avoir été annexé au bail commercial du 30 décembre 2015 ; il devra également se conformer à toute décision régulièrement prise par le Bailleur, et le cas échéant par l'assemblée des copropriétaires de l'immeuble.


Le Preneur pourra adjoindre à l'activité prévue au bail et décrite ci-dessus, des activités qui soient connexes ou complémentaires, au sens de l'article L. 145-47 du Code de Commerce. Pour ce faire, le Preneur devra faire part de son intention au Bailleur au moyen d'un acte extrajudiciaire indiquant les activités connexes ou complémentaires dont l'exercice est envisagé.

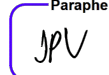
Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance que les Locaux loués ne sont pas équipés pour la restauration. Il déclare faire son affaire personnelle de la mise en conformité des Locaux aux besoins de son activité conforme à la destination ci-dessus visée et qu'il mesure parfaitement l'étendue de cette obligation mise à sa charge sans recours contre le Bailleur.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie quant au respect de toute autorisation administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités du Preneur. Le Preneur fera en conséquence son affaire personnelle à ses frais, risques et périls et sans que le Bailleur puisse aucunement être inquiété ou recherché à ce sujet, de l'obtention de toutes les autorisations découlant de toutes dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres, nécessaires à l'exercice de son activité.

Tout changement d'activité est interdit sauf accord express et par écrit du Bailleur. L'exercice de toute activité non autorisée constituera une infraction entraînant la résiliation du bail sans mise en demeure préalable.

Le présent bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence par le Bailleur. Le Preneur renonce à toute réclamation ou toute action à l'encontre du Bailleur pour le cas où celui-ci louerait un autre local dans l'immeuble pour une activité similaire, fut-elle concurrentielle.

Paraphe


Paraphe


Paraphe


Le Preneur s'engage :

- à faire son affaire personnelle et à ses frais, sans recours contre le Bailleur, de toutes modifications à apporter aux Locaux loués et à leurs installations qu'il estimerait utile ou nécessaire à l'exercice de son activité ou qui seraient imposées par la législation en vigueur ou à venir et touchant notamment à l'hygiène, à la sécurité et aux conditions de travail ;
- à faire son affaire personnelle de l'équipement des Locaux en matériel de sécurité (extincteurs, etc.) conformément à la réglementation en vigueur et à en assurer l'entretien. Il devra à cet effet, souscrire tout contrat technique de maintenance et de vérification annuelle des matériels de sécurité.

ARTICLE 4 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges de **trente-deux mille (32.000,00 €)** que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur avec les taxes, charges et droits y afférents, mensuellement, d'avance, le premier jour de chaque mois civil.

Les prestations, taxes locatives, taxe foncière, fournitures individuelles et charges généralement quelconques feront l'objet de versements provisionnels en même temps que chaque terme du loyer principal, à hauteur de **290,00 €** et leurs comptes seront établis et arrêtés au moins une fois l'an dans les conditions fixées aux présentes.

Il est précisé que les loyers et prestations ne sont pas assujettis à la T.V.A. (Taxe sur la Valeur Ajoutée).

Il est expressément convenu entre les Parties que le paiement du loyer aura lieu par virement bancaire. En cas de modification du compte bancaire de quelque façon que ce soit, le Bailleur devra en informer préalablement le Preneur dans le mois par lettre recommandée avec avis de réception. En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement, nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire, dont il sera parlé ci-après, pourra être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné ou le serait insuffisamment.

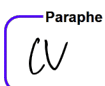
Si par suite de retard apporté au paiement de tout ou partie du loyer et de ses accessoires, le Preneur donnait lieu à des poursuites, il devrait, outre les frais de recouvrement, y compris la totalité du droit proportionnel dû au Commissaire de Justice, payer en sus les intérêts au taux de droit sur le montant total du loyer et de ses accessoires.

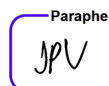
ARTICLE 5 – INDEXATION ANNUELLE

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à l'indexation annuelle qui ne pourra en aucun cas être confondue avec la révision légale des loyers prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce.

En conséquence, ledit loyer sera révisé de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, chaque année à la date anniversaire du bail, proportionnellement à la variation de l'**Indice national des Loyers Commerciaux (ILC)** publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE).

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des Parties, celui du **4^{ème} trimestre de l'année 2024** qui s'établit à **135,30**.

Paraphe


Paraphe


Paraphe


Pour chaque indexation à intervenir, cet indice sera comparé à celui du trimestre de l'année de référence, lequel servira lui-même de base de comparaison pour l'indexation suivante et ainsi de suite.

En cas de retard dans la publication de l'indice, il sera procédé à une révision provisoire du loyer tenant compte du dernier indice publié au jour de la révision : le Preneur devra payer au Bailleur le nouveau loyer révisé provisoirement dès la première échéance suivant la date de révision. Lors de la publication de l'indice devant servir normalement à la révision du loyer, il sera fait entre les Parties le réajustement voulu : la différence en plus ou en moins entre le nouveau loyer et le loyer révisé provisoirement fera l'objet, soit d'un versement complémentaire exigible en même temps que loyer du mois suivant la publication de l'indice de révision définitive, soit d'une imputation sur le loyer de ce même mois.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué, et si aucun indice de remplacement n'était publié, les Parties conviennent de lui substituer l'indice national du coût de la construction (ICC) publié trimestriellement par l'INSEE, l'indice de base étant également celui du 4^{ème} trimestre de l'année 2024.

Dans l'hypothèse où l'ICC ne pourrait recevoir application, les Parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice. A défaut d'accord l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par Monsieur le Président du Tribunal de Commerce compétent, avec faculté encore pour lesdits experts, en cas de désaccord, de s'en adjoindre un troisième pour les départager.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

ARTICLE 7 – DEPOT DE GARANTIE LEGAL – GARANTIE CONTRACTUELLE

7.1 – Dépôt de garantie légal

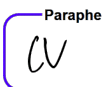
Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du Preneur, les Parties conviennent de fixer le montant du dépôt de garantie à un (1) mois de loyer en principal, soit **deux mille six cent soixante-six euros et soixante-sept cents (2.666,67 €)**.

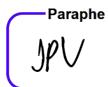
Les Parties conviennent de faire évoluer ce dépôt de garantie concomitamment à la variation du loyer, afin qu'il soit toujours égal à un (1) mois de loyer en principal. En cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée ou diminuée en considération de la variation de l'indice.

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts au profit du Preneur, restera entre les mains du Bailleur, qui pourra en disposer comme il le voudra, pendant tout le cours du bail et sera expressément affecté à garantir l'exécution par le Preneur des charges, clauses et obligations lui incombant en vertu du présent acte, ainsi que le paiement de toute somme dont il pourrait être débiteur à un titre quelconque en fin de bail.

Cette somme sera remboursée au Preneur quittant les lieux dans le mois suivant l'envoi du décompte de régularisation des charges de l'exercice le concernant après déduction, s'il y a lieu, de toute somme due au Bailleur ou qui pourrait lui être réclamée ou dont il pourrait être tenu pour responsable.

Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas être utilisé par le Preneur pour le paiement du loyer ou des charges, ceux-ci devant être régulièrement payés aux dates et conditions fixées par le présent contrat.

Paraphe


Paraphe


Paraphe


Il est convenu qu'en cas de procédure collective, le montant du dépôt de garantie restera acquis au Bailleur, à titre de clause pénale, si le Bail :

- est résilié par anticipation en dehors des dates prévues ci-avant à l'article « Durée » ;
- fait l'objet d'un acte de cession de Bail, le cessionnaire devant alors verser directement entre les mains du Bailleur un nouveau dépôt de garantie.

Dans le cas d'une résiliation du bail, pour inexécution de ces conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

En cas de cession du droit au bail ou du fonds de commerce par le Preneur, le cessionnaire devra verser au Preneur, à la signature du contrat de cession définitif, le montant du dépôt de garantie.

En cas de cession du fonds de commerce ou du bail dans le cadre d'une procédure collective du Preneur, en cas de poursuite du bail, le cessionnaire sera tenu de procéder immédiatement à la reconstitution dudit dépôt de garantie entre les mains du Bailleur, sous la sanction de la clause résolutoire.

En cas de vente de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, le dépôt de garantie sera restitué par le Bailleur au Preneur, dans les quinze jours de la justification du règlement par le Preneur du dépôt de garantie entre les mains de l'acquéreur de l'immeuble.

7.2 – Garantie financière contractuelle

Sans préjudice du versement par le Preneur du dépôt de garantie prévu à l'Article 7.1, le Preneur remet au Bailleur, à titre de garantie financière autonome ayant vocation à couvrir l'ensemble des sommes dues par le Preneur au titre du présent bail (et notamment : loyer, charges de quelque nature que ce soit travaux accessoires...), la somme de **cinq mille euros (5.000,00 €)**.

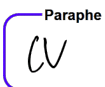
Cette garantie financière, qui ne saurait se confondre avec le dépôt de garantie légal prévu à l'article 7.1, non productif d'intérêts au profit du Preneur, restera entre les mains du Bailleur, qui pourra en disposer comme il le voudra, pendant tout le cours du bail et sera expressément affecté à garantir l'exécution par le Preneur des charges, clauses et obligations lui incombant en vertu du présent acte, ainsi que le paiement de toute somme dont il pourrait être débiteur à un titre quelconque en fin de bail. En cas de défaillance du Preneur dans le paiement des sommes dues, le Bailleur pourra faire appel à ladite garantie sans mise en demeure préalable.

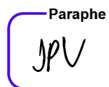
Cette somme sera remboursée au Preneur quittant les lieux après déduction, s'il y a lieu, de toute somme due au Bailleur ou qui pourrait lui être réclamée ou dont il pourrait être tenu pour responsable.

En cas de cession du bail comme en cas de renouvellement du Bail, sous quelque forme que ce soit, la garantie demeurera en vigueur jusqu'à ce que l'ayant-droit ait lui-même versé une garantie équivalente.

En cas de transmission de la propriété des Locaux loués sur lesquels porte le Bail, notamment en cas de vente ou d'apport à une autre société, cette garantie bénéficiera de plein droit au nouveau propriétaire.

Cette garantie contractuelle demeurera valable pendant toute la durée du présent bail et subsistera jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois suivant l'expiration du présent bail et la restitution effective du Local.

Paraphe


Paraphe


Paraphe


ARTICLE 8 – ENTRETIEN - CHAUFFAGE

Le Preneur devra entretenir les Locaux loués et en jouir de manière à les rendre en fin de bail en bon état de réparations locatives ou autres et d'entretien de toute nature, le Bailleur n'étant tenu qu'aux grosses réparations définies par l'Article 606 du Code Civil.

Pendant tout le cours du bail, le Preneur s'oblige à maintenir :

- l'intégralité des lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien ;
- la totalité des équipements et installations en parfait état de fonctionnement ;
- et, la devanture ainsi que les abords extérieurs du bien loué en excellent état de propreté.

Il pourvoira, pour quelque cause que ce soit, et sans recours contre le Bailleur, au remplacement des installations et appareils.

Il supportera, également, les réparations rendues nécessaires par suite de la non-exécution des entretiens locatifs, des dégradations résultant de son fait personnel ou de sa clientèle ou par vétusté.

A l'expiration du bail, le preneur rendra l'intégralité des lieux loués en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement. La charge de l'entretien, des remplacements, des réparations et travaux, y compris ceux relatifs à la conservation des Locaux et de leurs éléments d'équipement incombe au Preneur.

Le Preneur sera également responsable des dégradations dues à un usage anormal ou non conforme à la destination des lieux, ainsi que des pertes survenant dans les Locaux loués.

Le Preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir exiger du Bailleur aucune remise en état ni réparation, à l'exception de celles visées par les articles 605 et 606 du code civil.

Le Bailleur prendra à sa charge de manière définitive et entière les grosses réparations telles qu'elles sont définies aux articles 605 et 606 du Code Civil, à l'exception de celles consécutives au défaut d'entretien du Preneur qui demeureront à la charge exclusive du Preneur. Les grosses réparations visées par l'article 606 du Code Civil sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien à l'exception des travaux de ravalement extérieur.

Le Preneur prendra toutes précautions contre le gel, il fera procéder au ramonage du conduit de cheminée à son usage et relié à la chaudière alimentée au gaz. En cas de pose par le Preneur, celui-ci sera tenu de procéder, par un professionnel de son choix, à son tubage ainsi qu'à l'entretien de l'extraction au moins une fois par an et d'en justifier au Bailleur, à première demande.

Il fera dératiser les lieux loués une fois l'an et fera le nécessaire pour supprimer tous insectes indésirables (cafards, punaises, termites, etc.).

Le Preneur prendra à sa charge et effectuera à ses frais tous travaux de mise en conformité, modifications ou aménagements des lieux loués rendus nécessaires, prescrits, préconisés ou ordonnés en cours de bail par les autorités administratives ou qui résulteraient des textes en vigueur.

Paraphe
CV

Paraphe
JPV

Paraphe
BI

Le Preneur effectuera les travaux d'insonorisation qui seraient nécessaires compte tenu de l'utilisation des lieux, de même que l'entretien de l'évacuation des fumées, les travaux d'isolement et de sécurité contre l'incendie, d'hygiène, de salubrité, d'aménagement des accès et tous ceux nécessaires pour le respect de la réglementation des établissements recevant du public.

La sécurité des personnes et des biens, du fait des Locaux, objet du présent contrat, et de leur utilisation incombe au seul Preneur.

Le Preneur utilisera les installations de chauffage dont le bien est pourvu à l'exclusion de tout autre mode de chauffage. Le cas échéant, il fera périodiquement et à ses frais, ramoner tous les conduits de fumée desservant les lieux loués, et surveiller toutes les installations de chauffage privatif, par l'entrepreneur du bailleur ou par tout professionnel qualifié.

Toutefois, à défaut d'installation ou en cas d'installation insuffisante, le Preneur pourra utiliser tout appareil de chauffage individuel, à l'exception des appareils à combustion lente.

Préalablement à toute installation d'un système de chauffage, le Preneur devra faire vérifier à ses frais la conformité de la cheminée avec les règles de sécurité en la matière, sans aucun recours contre le Bailleur. Il sera responsable de tous dommages résultant de l'inobservation de la présente clause.

Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci.

Les appareils de chauffage dépendant des lieux loués devront faire l'objet de contrats d'entretien sans discontinuité.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur, avec confirmation écrite, de toute réparation incombant à ce dernier, sous peine d'être tenu responsable de toutes aggravations ou dommages résultant de son silence ou de son retard.

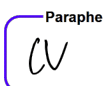
Le Preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur, mais qui seraient nécessitées, soit par le défaut d'exécution des réparations dont le Preneur à la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

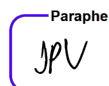
Il devra laisser en tout temps le libre accès des lieux loués au Bailleur, à ses mandataires et à son architecte, pour permettre l'entretien et la surveillance du bâtiment, sous réserve d'un préavis de quarante-huit heures.

Le Preneur s'engage à permettre, en fin de jouissance, au Bailleur de faire dresser par son architecte l'état des réparations locatives et d'acquitter le montant arrêté d'un commun accord de ces réparations.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages, aménagements, agencements, meubles, tentures, appareils divers et installations existants qu'il aurait faits et dont l'enlèvement sera nécessaire :

- à l'entretien, la réparation, le remplacement des équipements ou de gros œuvre de l'immeuble;
- à la recherche et à la réparation de tous dommages et sinistres s'étant déclarés dans les lieux loués, dans les autres parties de l'immeuble ou dans un immeuble voisin.

Paraphe


Paraphe


Paraphe


- à la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration,
- et en général pour exécution de tous travaux.

Le Preneur s'engage à :

- tenir constamment ouvert le fonds de commerce, suivant les usages de sa profession, en respectant toutefois les jours de fermeture obligatoires et de congés annuels, et de se conformer, pour l'exercice de son commerce, aux règlements administratifs le régissant ;
- pouvoir apposer toutes enseignes au droit de ses locaux, sous la condition qu'elles ne nuisent pas à l'esthétique de l'immeuble et aussi de se conformer tant au règlement de copropriété de l'immeuble qu'aux règlements administratifs en pareille matière, de sorte que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet ;
- ne pouvoir faire emploi qu'à ses risques et périls des installations d'eau, d'électricité et de chauffage et de ne faire aucune demande d'indemnité ou diminution du loyer pour une interruption de leurs services qui proviendraient de réparations des Compagnies en disposant ou d'un cas de force majeure ;
- acquitter ses consommations d'eau et d'électricité et les abonnements qui seraient nécessaires pour leurs services, les frais de locations, d'entretien et relevés des compteurs étant à la charge du Preneur ;
- laisser visiter les lieux, aussitôt le congé donné ou reçu, ainsi qu'en cas de mise en vente des Locaux loués, tous les jours ouvrables de dix à douze heures et de quinze à dix-sept heures, sous réserve d'un préavis de 48h, et de laisser afficher la remise en location des locaux ou leur mise en vente ;
- de ne pouvoir déménager, même partiellement, sans avoir préalablement payé les loyers et accessoires jusqu'à l'expiration du congé légal ou du jour du départ effectif, s'il est postérieur, comme aussi d'avoir justifié du paiement de ses contributions personnelles en tant que Preneur.


Aucune tolérance du Bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit acquis au Preneur ni entraîner de dérogation aux obligations lui incombant en vertu des présentes, de la législation en vigueur en pareille matière et des usages à moins du consentement express et par écrit du Bailleur.

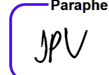
ARTICLE 9 – REPARATION ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

Le Preneur laissera faire et souffrira quelques gênes qu'elles lui causent, les entretiens, réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du code civil alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours.

Les Locaux loués dépendant d'un immeuble comportant des locaux à usage d'habitation, le Preneur ne pourra pas s'opposer à ces travaux ainsi que le prescrivent les dispositions de l'Article 8 de la Loi n° 64-1278 du 23 Décembre 1964 et du Décret n°64-1357 du 30 Décembre 1964 établissant la liste de ces travaux.

Le Preneur supportera également les travaux dont l'immeuble fera l'objet, dans le cadre des opérations d'urbanisme visées par l'article L. 313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et des travaux de

Paraphe


Paraphe


Paraphe


ravalement à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais, y compris les travaux imposés par l'autorité administrative.

De même devra-t-il supporter, sans recours contre le Bailleur, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, par les voisins ou par des tiers, quelque gêne qui puisse en résulter, sauf recours éventuels contre leurs auteurs.

Le Bailleur devra aviser dans un délai raisonnable le Preneur des date et délai d'exécution des travaux, afin de permettre à ce dernier, de prendre toutes mesures qu'il jugerait utile, dans la perspective des travaux.

Le Preneur s'engage à supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, de gaz, de l'électricité, de téléphone, de chauffage ou autres.

ARTICLE 10 – ENSEIGNE

Le Preneur ne réalisera aucune installation extérieure, tels marquises, vérandas, auvents, stores et autres, sans que le Bailleur lui ait préalablement donné son accord exprès, par lettre recommandée avec avis de réception.

Le Preneur aura la possibilité d'installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce, et ne devra être posée que sur la façade des Locaux loués, sans pouvoir déborder celle-ci et sans cependant qu'elles puissent être source de nuisance pour autrui.

La pose de cette enseigne sera faite aux frais et risques du Preneur, et il la maintiendra en bon état d'entretien et de fonctionnement.

Si le Preneur souhaite installer une enseigne lumineuse, il devra obtenir l'accord du Bailleur.

Le Preneur restera seul responsable des accidents et des dégâts causés à ces installations extérieures ou par les enseignes, sans recours contre le Bailleur.

Le Preneur acquittera toutes les taxes auxquelles elles donneront lieu et il devra se soumettre aux prescriptions administratives en réglementant la pose et l'usage.

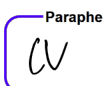
Le Preneur s'oblige à respecter les règlements administratifs en vigueur.

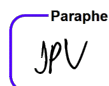
A l'occasion de tous travaux de ravalement et de façade, il devra déplacer toutes enseignes qui auraient pu être installées et ce, à ses frais. Il en sera de même pour la repose.

ARTICLE 11 – TRANSFORMATIONS, INSTALLATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR

Le Preneur ne pourra rien laisser faire qui puisse endommager les Locaux loués, et préviendra sans retard le Bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception sous peine d'en être tenu personnellement responsable; de toute atteinte à sa propriété, et de toutes détériorations et dégradations qui rendraient nécessaire des travaux incombant au Bailleur.

A cet égard, le Bailleur donne l'autorisation au Preneur d'effectuer les travaux de réfection intérieure nécessaires à l'exercice de son activité et à la réfection de la devanture.

Paraphe


Paraphe


Paraphe


Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouvertures, et plus généralement aucun travaux touchant au gros œuvre, sans avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et sans le consentement préalable et écrit du Bailleur, qui pourra lui imposer le contrôle de son architecte ou de tout homme de l'art désigné par le Bailleur, dont les honoraires seront exclusivement à la charge du Preneur.

Préalablement aux travaux, il devra justifier des assurances visées à l'article 13 des présentes

Tous embellissements, réparations, améliorations, et installations faits par le Preneur dans les lieux loués, resteront, à la fin du présent bail la propriété du Bailleur sans indemnités de sa part, ce dernier pouvant néanmoins exiger que les locaux soient restitués dans l'état où ils se trouvaient lors de l'entrée en jouissance, à l'exception des travaux autorisés par le Bailleur.

Toutefois, ne sont pas visés par la présente clause tous les appareils mobiles, ceux fixés au moyen de boulons et, plus généralement, tous les meubles et objets mobiliers ne constituant pas un immeuble au sens des articles 517 et suivants du Code Civil.

A l'expiration du bail, le Preneur ne pourra pas supprimer ces installations sans l'approbation du Bailleur, du fait de leur incorporation à l'immeuble, le Preneur perdant ainsi tous droits de propriété à leur égard, à moins que le Bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce, aux frais du Preneur.

La suppression d'une quelconque emprise sur la voie publique du chef de l'autorité qui en dispose ne pourra donner lieu à aucune réduction du loyer.

Enfin, les Parties conviennent que les travaux et aménagements réalisés par le Preneur à ses frais ne pourront en aucun cas constituer un motif de déplaçonnement ni être pris en compte dans une éventuelle fixation de la valeur locative.

ARTICLE 12 – OCCUPATION - JOUISSANCE

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus. Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Le Preneur devra garnir les lieux loués et de les tenir constamment garnis de matériel et de marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement d'au moins trois mois de loyer et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Paraphe
CV

Paraphe
JPV

Paraphe
BI

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble, sauf pour le temps de chargement ou déchargement de produits, matériels..., nécessaires au bon fonctionnement de l'activité exercée dans les locaux loués.

Il ne pourra placer aucun objet, ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des locaux sans l'accord de la Mairie ou de l'autorité administrative compétente.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents quelconques, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur et après avoir obtenu les autorisations de la copropriété ou administratives éventuellement nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité.

Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci.

Le Preneur fera son affaire personnelle de la surveillance des lieux loués et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les locaux ou dans les dépendances de l'immeuble.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Le Preneur se devra d'observer toutes les prescriptions du règlement de copropriété de l'immeuble, dont un exemplaire lui a antérieurement été remis, comme il devra se conformer à toutes décisions prises par l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

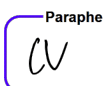
Toutes modifications du bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé ou authentiques. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur ou du Preneur, soit même de simples tolérances.

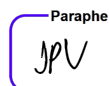
Chacun du Bailleur et du Preneur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

Le Preneur ne pourra faire usage d'appareils à combustion lente, à gaz en bouteille (par exemple de type « butane » ou « propane »), au fuel ou produisant des gaz nocifs et ne pourra entreposer aucun combustibles en cave.

ARTICLE 13 – ASSURANCES

Le Preneur s'assurera contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, ses objets mobiliers, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glaces et plus généralement contre tous risques quelconques, auprès de toutes Compagnies d'Assurances.

Paraphe


Paraphe


Paraphe


Il maintiendra et renouvellera ces contrats d'assurance durant toute la période du bail, et justifiera de leur acquit à chaque réquisition du Bailleur.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins, une majoration des primes d'assurances, celui-ci devrait rembourser cette majoration à chacun des intéressés, le tout à peine de la résiliation de plein droit des présentes.

Le Preneur s'engage à garantir le Bailleur de toutes responsabilités pour toutes blessures, pertes ou dommages à toutes personnes ou choses provoqués, directement ou indirectement, par les travaux d'aménagement à sa charge.

Le Preneur devra en outre fournir au Bailleur, avant le commencement des travaux, et si leur nature l'exige, toute la justification de la signature d'une police « Dommages-Ouvrages » et responsabilité civile souscrite pour le compte de qui il appartiendra, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

Le Preneur devra assurer à ses frais et maintenir pendant tout le cours de bail, ses meubles, marchandises, matériels, aménagements et installations contre les risques d'incendie, explosions, bris de glace, foudre, dégâts des eaux.

ARTICLE 14 – IMPOTS, TAXES ET CHARGES

Le Preneur devra, pour les Locaux, satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres, à l'exception des taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard.

A toute réquisition du Bailleur, il justifiera de l'acquit de ces paiements, notamment en fin de bail, avant tout enlèvement de marchandises, matériel, et objets mobiliers.

Conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce, le Preneur supportera et acquittera toute contribution personnelle et mobilière, taxe locative, cotisation foncière des entreprises (CFE), l'impôt foncier, es taxes additionnelles à la taxe foncière et plus généralement toutes taxes, charges, impôts et redevances liés à l'usage du local dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, de manière que le loyer perçu par le Bailleur soit net et franc de tous frais quelconques.

Conformément à l'article R. 145-35 du Code de Commerce, le Bailleur satisfera seul, sans aucun recours à l'égard du Preneur :

- à la contribution économique territoriale ;
- aux dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil, ainsi que le cas échéant les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations relevant de l'article 606 du Code Civil ;
- les honoraires liés à la gestion des loyers des Locaux loués ;
- les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

Paraphe
CV

Paraphe
JPV

Paraphe
BI

Le Preneur réglera toutes taxes, redevances et droits liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du domaine public.

Il supportera les taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Le Preneur supportera la taxe dite « *Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement annexées* » (Art. 231 ter CGI) afférente aux Locaux ainsi que tous droits ou taxes afférents aux Locaux qui pourraient ultérieurement remplacer ou s'ajouter à ladite taxe.

De même, il supportera tous nouveaux impôts, contributions, taxes, redevances, pouvant être créés de quelque nature et sous quelque dénomination que ce soit qui seraient liés aux Locaux, en raison de leur nature, de leur situation, de leur composition et caractéristiques, de leur destination ou de leur exploitation.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les formalités légales, réglementaires, de toutes déclarations administratives, comptables, fiscales, du paiement de tous impôts, taxes, dettes et autres de quelque nature soient-ils, nés et/ou rendus nécessaires, et/ou à l'occasion de l'exploitation de la surface à lui louée.

Le locataire paiera ses frais, charges, redevances, taxes et consommations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de chauffage et tous autres services dont il profite dans les lieux loués selon les relevés de ses compteurs et relevés qu'il entretiendra et remplacera à ses frais.

En aucun cas le Bailleur ne sera tenu de payer une somme quelconque à raison des services dont profite directement le Preneur.

Le Preneur devra régler au Bailleur, ou directement au Gestionnaire pour son compte, les quotes-parts des charges lui incombant définitivement au titre des Locaux loués.

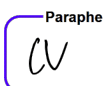
L'arrêté des comptes de charges de l'année écoulée est communiqué au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, conformément à l'article R. 145-36 du Code de commerce.

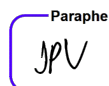
Le Bailleur communique au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Les sommes dues au titre du décompte définitif seront payables dans le mois suivant la réception par le Preneur du décompte définitif de charges du Bailleur ou du Gestionnaire, adressé par lettre recommandée avec avis de réception et incluant les documents justifiant le montant dont le paiement est demandé.

ARTICLE 15 – RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

15.1 – Troubles de jouissance

Paraphe


Paraphe


Paraphe


Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers notamment entre autres pour bruits, odeurs, chaleurs, trépidations causés par lui ou par des matériels lui appartenant.

Au cas, néanmoins, où le Bailleur aurait à payer une quelconque somme du fait du locataire, celui-ci s'engage à la lui rembourser sans condition ni délai.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux Locaux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres habitants de l'immeuble, les voisins ou les tiers se retourneront directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché.

16.2 - Nuisances

Le Preneur a été informé de la déspécialisation totale induite par le présent Bail, la destination actuelle n'ayant aucun lien avec l'exploitation commerciale antérieure et reconnaît qu'il lui appartient de prendre les mesures nécessaires et d'effectuer les travaux adaptés pour permettre son exploitation de restauration, sans recours contre le Bailleur au titre de l'obligation de délivrance.

Le Preneur s'oblige en conséquence à entreprendre, durant tout le temps de son occupation, les diligences nécessaires pour qu'aucune nuisance, sonore ou olfactive, excédant les inconvénients normaux du voisinage ne soit causée aux voisins et autres occupants de l'immeuble du fait de son exploitation. Le Preneur s'oblige, par ailleurs, à garantir le Bailleur de toutes les condamnations et actions qui pourraient être entreprises, par des tiers, en raison de l'exploitation des lieux par le Preneur, de sorte que ledit Bailleur ne soit pas inquiété.

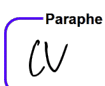
Le Bailleur renouvèle, en tant que de besoin, son autorisation pour le Preneur d'utiliser un four à filtre, sans installation d'extraction quelconque, et ce sans recours possible à l'encontre du Preneur au titre d'une telle utilisation.

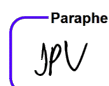
Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.


Le Preneur ne pourra rien faire qui puisse nuire à la tranquillité de l'immeuble ou à celle des voisins ou occupants, et notamment :

- il n'y aura dans le bien aucun animal susceptible d'incommoder les voisins, à peine de dommages et intérêts, et même de la résiliation de plein droit du bail, si bon semble au Bailleur ;
- il ne pourra entreposer aucune marchandise ou objet dégageant des émanations malodorantes ou dangereuses, ainsi que tout produit présentant des risques d'incendie ;
- il ne pourra exercer aucune activité industrielle, artisanale ou autre entraînant des bruits pouvant gêner les voisins ;
- il exercera une surveillance constante sur son personnel, en veillant à bonne tenue et faire en sorte qu'il n'apporte aucun trouble de jouissance aux voisins.

Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit.

Paraphe


Paraphe


Paraphe


ARTICLE 16 – ETAT DES LIEUX

Le Preneur déclare et reconnaît que les Locaux Loués sont en état d'usage. Le Preneur prend les Locaux dans l'état où ils se trouvent à la date des présentes sans pouvoir exiger du Bailleur aucune réparation ni remise en état, autres que celles qui seraient nécessaires afin que les lieux soient clos et couverts.

Un état des lieux des Locaux en attestant sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties par la société OPERA GROUPE à la date la plus proche de la date de signature des présentes à frais partagés.

Le défaut d'établissement ou de signature de cet état des lieux par le Preneur ne diffèrera toutefois pas la prise d'effet du Bail.

En cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux devra être établi contradictoirement entre le Preneur et le Bailleur.

Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, toujours par voie De Commissaire de Justice et contradictoire.

Si cet état des lieux est effectué par un Commissaire de Justice, les frais en seront partagés par moitié entre les Parties.


A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un Commissaire de Justice, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties conformément aux termes de l'article L. 145-5 alinéas 5 et 6 du Code de Commerce.

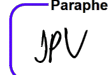
ARTICLE 17 – GARDIENNAGE – RESPONSABILITE ET RENONCIATION A RECOURS

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des actes délictueux, vols ou détournements dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Le Bailleur écarte toute responsabilité, vis-à-vis du Preneur, dans les cas suivants :

- ❖ en cas de vol, cambriolage ou autres manifestations ayant le caractère d'un délit, faits et gestes du gardien de l'immeuble et, plus communément, de tout désordre causé par des tiers par voie de fait,
- ❖ pour les accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute d'appareils d'éclairage ou autres suspendus aux pitons des plafonds, leur solidité n'étant pas garantie par le Bailleur,
- ❖ pour toutes les conséquences qui résulteraient de la mise des clés par le Preneur à un proposé ou prestataire de services du Preneur,
- ❖ en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux marchandises et objets s'y trouvant par suite de fuites sur canalisations, d'infiltrations au travers des toitures ou vitrages, d'humidité du sol, du sous-sol ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou des glaces, des dégâts des eaux en décollant, le Preneur devant s'assurer contre ces risques,
- ❖ en cas d'arrêt momentané ou définitif du fonctionnement du chauffage central, de l'eau, du gaz ou de toutes autres installations ou équipements pour un motif quelconque,
- ❖ En cas d'événement fortuit venant du fait même de ces installations dans les locaux loués,
- ❖ En cas d'inondation par les eaux pluviales, fuites d'eau, écoulement chéneaux et autres

Paraphe


Paraphe


Paraphe


- circonstances provoquant ces débordements,
- ❖ pour les dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeutes, guerre civile ainsi que les troubles de jouissance en résultant, de supporter dans les mêmes conditions toute réquisition partielle ou totale de l'immeuble et des Locaux loués et de ses conséquences.

Le Preneur fera son affaire personnelle des cas ci-dessus cités, et de toutes autres éventualités imprévues, excepté son recours contre qui de droit en dehors du Bailleur, En conséquence, le Preneur contractera toutes assurances indispensables de manière que la responsabilité du Bailleur ne soit jamais engagée.

ARTICLE 18 – DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les locaux loués viennent à être totalement démolis ou détruits par un évènement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité à la charge du Bailleur.

Il en sera de même en cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, le tout sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle.

En cas de destruction, 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 pour le Bailleur, de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si, pendant la durée du bail, la chose louée n'est détruite qu'en partie, le preneur peut demander, suivant les circonstances, ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

ARTICLE 19 – INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS

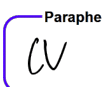
Le Preneur connaissant parfaitement les équipements des locaux objets des présentes, déclare faire son affaire personnelle de toutes démarches en vue d'obtenir le branchement des services en eau, énergies et installations de toute nature nécessaires à l'exercice de son activité.

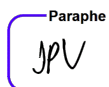
Le Preneur assumera la charge des taxes et redevances relatives à tous branchements et aux abonnements subséquents. Il ne pourra en aucun cas prétexter des délais demandés par l'administration pour effectuer ces branchements, pour réclamer auprès du Bailleur une diminution de loyer ou un différé de celui-ci.

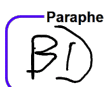
Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz ou de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le Bailleur n'étant pas tenu au surplus, de prévenir le Preneur de ces interruptions.

Le Bailleur limitera cette interruption pour un temps minimum si cette interruption vient de son fait.

Le Preneur renonce à réclamer au Bailleur, en cas de dommages matériels ou immatériels, des réductions de loyer, indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité du fait de ces interruptions, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

Paraphe


Paraphe


Paraphe


ARTICLE 20 – RESTITUTION DES LOCAUX

A l'occasion de l'expiration du bail, le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance, par lettre recommandée avec avis de réception, afin de permettre au Bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours. Tout prétendu délai de faveur ne pourra être invoqué au mépris de la présente stipulation.

La remise des clefs par le Preneur et l'acceptation de celles-ci par le Bailleur, ne dispensera pas le Preneur d'acquitter le coût d'éventuelles réparations que ce dernier est tenu de régler en raison des clauses du contrat ou de la Loi.

Lors d'un déménagement, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier et des marchandises, le Preneur devra justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours ainsi que de tous loyers et accessoires.

Le Preneur devra rendre en bon état les Locaux loués et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, au plus tard le jour de l'expiration du bail, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec avis de réception, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un Commissaire de Justice, en présence de l'architecte du Bailleur, auquel les deux Parties donnent dès à présent mandat à cet effet.

Le Preneur s'engage à régler directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du Bailleur. Il en sera de même si le Preneur se refusait à signer l'état des lieux.

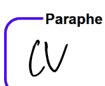
Si, par erreur, à l'expiration du bail, une quittance de loyer était payée, il n'en résulterait pas pour autant une prorogation ou renouvellement du contrat par tacite reconduction, sauf à l'effet de toutes dispositions législatives et réglementaires en la matière.

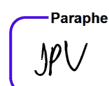
ARTICLE 21 – INDIVISIBILITE - TOLERANCES

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

Une tolérance du Bailleur relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'en soit la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral, établi par acte sous seing privé par le conseil du Bailleur, aux frais du Preneur. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances. Les tolérances admises par le Bailleur et relatives aux conditions du contrat n'auront aucun effet novatoire,

Paraphe


Paraphe


Paraphe


et ne pourront jamais être invoquées par le Preneur comme ayant généré un droit nouveau à son profit. Le Bailleur pourra toujours et à tout moment, y mettre fin.

Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

ARTICLE 22 – APPORT, CESSION, SOUS-LOCATION OU LOCATION-GERANCE

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les locaux en dépendant en totalité ou en partie, qu'avec le consentement exprès et par écrit du Bailleur, sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

Le Preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les Locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, conformément à l'article L. 145-16 du Code de commerce, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé par un rédacteur d'actes relevant d'une profession juridique réglementée, en présence du Bailleur ou lui dûment appelé au plus tard dix jours avant la date prévue pour la cession.

Un exemplaire de l'acte de cession devra lui être délivré sans aucun frais pour lui dans le mois de la mutation pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le Preneur.

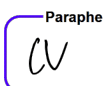
Le Preneur restera garant solidairement avec son cessionnaire et tout cessionnaire successif des paiements des loyers, des charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail. Conformément aux dispositions des articles L. 145-16-1 et L. 145-2 du Code de Commerce, cette garantie pesant sur le Cédant vis à vis du Bailleur sera limitée à trois (3) ans à compter de la cession.

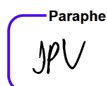
Tout retard de paiement de sommes dues par le cessionnaire du Preneur, au Bailleur à quelque titre que ce soit, et qui excéderait un terme de loyers, oblige le Bailleur à entreprendre toutes démarches le cas échéant judiciaire, afin de recouvrer ladite somme.

Tout défaut de paiement de ce locataire cessionnaire doit être porté à la connaissance du cédant par le Bailleur dans le mois à compter de la date d'exigibilité de la somme.

Le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le Preneur, devenu cédant, au paiement des loyers, charges, taxes ou autres et à l'exécution du présent bail, de manière que le Bailleur puisse agir directement contre lui si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le Preneur, étant précisé que l'obligation du cessionnaire n'est nullement limitée à la date d'effet du présent bail, de telle manière par exemple que si, au jour de la cession, le Preneur était débiteur d'arriérés de loyers, accessoires ou toutes autres sommes, la garantie solidaire de paiement de ces arriérés, accessoires ou dettes, serait due par le cessionnaire.

La présente clause, à peine de nullité de l'acte, devra être reproduite dans l'acte de cession ; les engagements du cédant et du cessionnaire qui en sont la conséquence devront également être repris

Paraphe


Paraphe


Paraphe


aux termes de l'acte de cession sous peine de nullité.

La présente clause ne dispensera pas les parties concernées d'accomplir l'une des formalités édictées par l'article 1690 du Code Civil, sauf dispense expresse du Bailleur.

Dans le cas d'un changement d'état du Preneur, qu'il soit personne physique ou personne morale, le Bailleur en sera averti dans le mois de l'événement sous peine de la résiliation de plein droit du Bail.

ARTICLE 23 – OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le Bailleur s'engage à tenir les Locaux loués clos et couverts selon l'usage mais sans que cette obligation ne contrevienne en rien à celles mises à la charge du Preneur, concernant les travaux qui deviendraient nécessaires aux devantures, vitrines et autres accessoires dépendant de ces Locaux.

Le Bailleur informe le Preneur (i) qu'il n'a réalisé dans les lieux aucun travaux depuis trois ans et (ii) qu'il n'envisage pas de faire effectuer des travaux pendant les trois prochaines années du bail.

Conformément à l'article L. 145-40-2, le Bailleur s'engage à communiquer au Preneur, dans les deux mois de la fin de chaque période triennale :

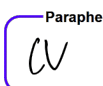
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisé au cours des trois années précédentes au titre des parties communes en précisant leur coût ;
- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser au cours des trois années suivantes assorti d'un budget provisionnel.

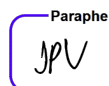
Cet état prévisionnel sera un état purement indicatif qui est de ce fait et par essence sujet à modifications, en raison notamment d'autorisation ultérieures de la copropriété, d'autorisations administratives, d'injonctions de la ville ou de tout autre autorité et d'une manière générale de circonstances nouvelles non prévisibles à la date à laquelle l'état prévisionnel sera rédigé, ou de tout autre circonstance notamment indépendante de la volonté du Bailleur.

ARTICLE 24 – CLAUSE RESOLUTOIRE – CLAUSE PENALE

A défaut de paiement par le Preneur à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer par voie extrajudiciaire resté sans effet, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de cette présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, huit jours après réception par le Preneur d'une simple lettre recommandée restée sans effet, le dossier sera transmis à un Commissaire de Justice et toutes les sommes dues à quelque titre que ce soit seront automatiquement majorées de dix pour cent (10 %), à titre d'indemnité forfaitaire compensatrice des troubles commerciaux, des frais de gestion contentieuse et des frais de dépenses irrépétibles et de tous dommages et intérêts et du jeu de la clause résolutoire, ladite pénalité étant cumulable avec les droits à condamnation prévues par l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Paraphe


Paraphe


Paraphe


Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite légale, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de Nanterre et exécutoire par provision, nonobstant appel.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non-délaissement des locaux après la date d'effet de la résiliation, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location, majoré de vingt pour cent (20 %), sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire du fait de la durée nécessaire à la relocation et sans que la présente clause vaille accord du Bailleur à maintien dans les locaux.

En cas de résiliation du bail du fait du Preneur, le montant total du dépôt de garantie et des loyers d'avance resteront acquis au Bailleur à titre de première indemnité, sans préjudice du recouvrement complémentaire de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation de préjudices résultant des agissements du Preneur.

ARTICLE 25 – CHANGEMENT D'ETAT

Le changement d'état du Preneur ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au Bailleur, dans le mois de l'évènement, par lettre recommandée avec avis de réception sous peine de résiliation des présentes, si bon semble audit Bailleur, et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

Si le Preneur est une société, les dirigeants devront faire parvenir au Bailleur, dans le même délai, sans frais pour ce dernier, un exemplaire de l'annonce légale publiant chaque modification du pacte social et un extrait kbis en justifiant.

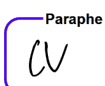
En cas de décès du Preneur, ou de l'un des preneurs en cas de pluralité, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers et représentants, comme aussi entre le survivant des preneurs et les héritiers et représentants du prédécédé pour le paiement des loyers et accessoires et pour l'exécution de toutes les charges et conditions du bail. Si la notification prévue à l'article 877 du Code Civil est nécessaire, son coût en sera à la charge des notifiés.

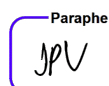
ARTICLE 26 – DROIT DE PRIORITE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX

Par application des dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, si le Bailleur envisage de vendre les lieux loués, il en informe le Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du Preneur.

Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer.

Paraphe


Paraphe


Paraphe


En cas d'acceptation, le Preneur dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le Bailleur décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le Bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au Preneur dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du Preneur. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le Preneur qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente.

Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article seront reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le Preneur autorise dès à présent le Bailleur à apposer un écriteau indiquant que ses locaux sont à vendre ou à louer.

ARTICLE 27 - INFORMATION DU PRENEUR / DIAGNOSTICS

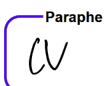
27.1 - Diagnostic amiante (dossier technique amiante)

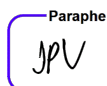
Le Preneur reconnaît qu'il lui a été donné connaissance des dispositions des articles R.1334-14 et suivants du Code de la santé publique, imposant aux propriétaires d'immeubles l'obligation de rechercher, sous peine de sanction pénale, la présence d'amiante, de tous matériaux ou produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis, exceptés les immeubles à usage d'habitation comportant un seul logement, et l'obligation de procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés

Un diagnostic technique amiante a été établi le 10 octobre 2025 par le Cabinet ABD (RCS 790 604 698) dont une copie est demeurée annexée aux présentes. Ce constat ne fait apparaître dans les Locaux Loués aucuns matériaux susceptibles de contenir de l'amiante.

Le Preneur s'oblige, avant tous travaux qu'il pourrait entreprendre dans les Locaux à effectuer, sous sa responsabilité et à ses frais, toutes les investigations, sondages complémentaires nécessités par les travaux envisagés. Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de bail, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux et de l'Immeuble.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il fera son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression ou autres,

Paraphe


Paraphe


Paraphe


alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au Bailleur, sans aucun recours contre le Bailleur.

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

27.2 - Diagnostic DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) en application de l'article L. 134-3-1 du Code la construction et de l'habitation ;

Un diagnostic de performance énergétique a été établi le 10 octobre 2025 par le Cabinet ABD (RCS 790 604 698), dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention.

En accord avec la Loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les Parties s'obligent à se concerter loyalement et dans un état d'esprit constructif pour le choix des travaux et/ou installations à réaliser :

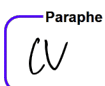
- pour améliorer la performance environnementale des Locaux ou de l'Immeuble ;
- et/ou pour répondre aux contraintes résultant de l'évolution législative.

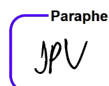
Dans l'hypothèse où les Parties ne parviendraient pas une concertation, le Bailleur serait alors libre de décider des travaux ou installations à entreprendre, qu'il jugera soit pertinents pour améliorer les performances de l'Immeuble ou soit nécessaires pour satisfaire à l'évolution de la législation ou du Grenelle de l'Environnement.

Si des travaux et/ou installations visant à l'amélioration des performances de l'immeuble devaient être mis en œuvre au regard de la réglementation à intervenir au titre du Grenelle de l'Environnement ou des réglementations relatives à la protection de l'environnement futures, le Preneur s'engage :

- à donner accès aux Locaux Loués pour permettre leur réalisation,
- à en supporter le coût à concurrence des économies de charges dont il bénéficiera, et après réalisation de ces travaux et/ou installations, à respecter le cahier des charges correspondant aux travaux et équipements nouveaux afin d'en optimiser les performances.
- à informer le Bailleur de toute modification éventuelle des équipements des Locaux Loués ou de toute installation d'un nouvel équipement qui aurait des conséquences sur la consommation énergétique et la production de gaz à effet de serre, et à transmettre le cas échéant au Bailleur la documentation technique concernée correspondante
- à exécuter à ses frais les actions relatives au Locaux Loués nécessaires pour atteindre les objectifs, actions portant notamment et le cas échéant, sur l'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements, sur les modalités d'exploitation des équipements, sur l'adaptation des Locaux Loués à un usage économe en énergie et sur le comportement des occupants ;
- à utiliser, dans le cadre de ses travaux d'aménagements ou des travaux qu'il pourrait être amené à réaliser en cours de bail, des matériaux et des produits performants d'un point de vue énergétique et assurant une bonne isolation thermique et phonique.

Il est par ailleurs précisé qu'afin d'organiser le suivi et le contrôle de l'obligation de réduction de la consommation d'énergie finale susvisée, l'État a mis en place, par le biais de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie, une plateforme informatique dénommée « OPERAT »

Paraphe


Paraphe


Paraphe


devant recueillir les données de consommation des bâtiments concernés.

Dans l'hypothèse où cette réglementation viendrait à s'appliquer aux locaux concernés par le présent Bail, chaque année, devront être transmises, au plus tard le 30 septembre, diverses données relatives à l'année précédente (activités tertiaires exercées, surface, consommations annuelles d'énergie par type d'énergie, etc.).

A ce titre, le Preneur s'engage, le cas échéant, à communiquer chaque année au Bailleur, au plus tard le 31 août, le détail de ses consommations énergétiques annuelles dans les Locaux Loués pour permettre leur déclaration par le Bailleur sur la plateforme OPERAT susvisée. Le Preneur supportera toutes les conséquences notamment financières que le Bailleur pourrait subir le cas échéant du fait d'un retard ou d'une absence du Preneur dans la communication de telles informations et ce, afin que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce titre.

27.3 - État des risques naturels miniers et technologiques (ERNMT)

Le Bailleur déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition, les Locaux loués ne sont à ce jour concernés ni par un plan de prévention des risques naturels, ni par un plan de prévention des risques technologiques.

Le Preneur, connaissance prise de cette situation déclare faire son affaire personnelle de toutes les conséquences qui pourraient en résulter sans recours contre le Bailleur.

Un état des risques naturels et technologiques établi le 10 octobre 2025 par le Cabinet ABD (RCS 790 604 698) est demeuré ci-annexé.

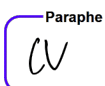
ARTICLE 28 – SINISTRES RÉSULTANT DE CATASTROPHES NATURELLES OU TECHNOLOGIQUES

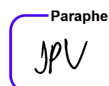
Le Bailleur déclare que depuis qu'il est propriétaire des biens et droits immobiliers faisant l'objet du présent bail, il n'a connaissance d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle et/ou technologique, en application notamment des articles L 125-1 al 3 et L 125-2 du code des assurances.

ARTICLE 29 – TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES

Il est rappelé que l'objet des présentes n'implique pas que l'une des Parties procède pour le compte de l'autre à un traitement de données personnelles. Toutefois, à compter de la signature du présent contrat, chacune des Parties peut être amenée à recevoir ou avoir accès à des données à caractère personnel protégées par la réglementation relative à la protection des données personnelles comprenant les dispositions de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, ainsi que le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 applicable à compter du 25 mai 2018 (RGPD) ci-après ensemble la « Réglementation ».

Dans le cadre du présent Bail, les informations recueillies par chacune des Parties pourront faire l'objet d'un traitement, informatisé ou non, dont chaque Partie agit en qualité de Responsable de Traitement et destiné à la gestion, au suivi de la relation contractuelle et à l'exécution du Bail entre les Parties ainsi qu'au respect des obligations légales et réglementaires afférentes (telle que la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, la lutte contre la fraude...). Les données à caractère personnel sont destinées aux services internes de chaque Partie concernés par les finalités susvisées et à leurs prestataires et/ou sous-traitants, chaque Partie s'engageant à en assurer ou faire

Paraphe


Paraphe


Paraphe


assurer la confidentialité conformément à la Réglementation. Elles pourront également être destinées à toute autorité compétente qui en ferait la demande.

Les Parties s'engagent l'une à l'égard de l'autre à respecter l'ensemble des obligations mises à sa charge par la Réglementation. Elles sont notamment informées du fait que la protection des Données Personnelles transitant, traitées ou conservées sur leur système d'information, au sein de leurs produits ou par leurs collaborateurs, devront faire l'objet d'une protection renforcée conformément aux exigences du Règlement européen, qui implique notamment (i) la protection structurelle des données personnelles au sein des logiciels et infrastructures utilisés par chaque Partie et ce, en application des principes de protection des données dès la conception et de protection des Données par défaut, (ii) le renforcement de la formation de ses collaborateurs et la limitation de leurs accès aux Données Personnelles, ainsi que (iii) la mise en place d'un dispositif d'alerte en cas de violation de la sécurité ou la confidentialité des Données Personnelles et (iv) la mise en place d'un dispositif de preuve à première demande de la permanence des dispositifs de sécurité et confidentialité desdites Données.

Les Données Personnelles sont conservées par chaque Partie pendant la durée du Contrat augmentée des délais de prescription légale. Elles ne feront l'objet d'aucun transfert en dehors du territoire de l'UE.

Conformément à la réglementation applicable en matière de protection de données personnelles, chaque Partie s'engage à faire respecter à l'égard des personnes physiques concernées par le traitement de leurs données personnelles, leurs droits d'accès, de rectification, d'opposition pour motif légitime et d'effacement dans la mesure où les données ne sont pas nécessaires à l'exécution du Contrat, de limitation et si applicable de portabilité vers un prestataires tiers le cas échéant.

En cas de litige, elles bénéficient également du droit de saisir la CNIL (3, Place de Fontenoy – 75007 Paris – Tél. : 01 53 73 22 22 – www.cnil.fr)

Il est ici précisé que chaque Partie reste propriétaire de ses bases de données comprenant les Données Personnelles.

ARTICLE 30 – STIPULATIONS DIVERSES

30.1 Portée du Bail - Intégralité de l'accord – Titres – Négociation – Renonciation aux dispositions de l'article 1195 du Code civil

Le préambule et les annexes du présent Bail, en constituent une partie intégrante et indivisible.

L'ensemble des stipulations du Bail, en ce compris le préambule et ses annexes, constitue l'unique et l'entier accord entre les Parties eu égard à son objet et remplace tout(s) accord(s) antérieur(s) entre les Parties, écrit ou verbal, ayant pour objet la prise à bail des Locaux loués qui serait contradictoire avec les présentes dispositions. Le présent Bail ne pourra être modifié que par un accord écrit des Parties.

Toute modification ou novation qui pourrait être apportée aux présentes, notamment en cas de révision du loyer ou de prorogation ou de renouvellement du bail, devra obligatoirement être constatée par un acte établi par le Bailleur ou son mandataire que le Preneur s'oblige à régulariser à la première demande.

Les titres des articles ne sont insérés aux présentes que pour en faciliter la lecture mais ne devront en aucun cas être pris en compte pour en interpréter les dispositions.

Paraphe
CV

Paraphe
JPV

Paraphe
BI

Les Parties déclarent que l'ensemble des termes et conditions du présent Bail résulte d'une négociation libre, équilibrée et de bonne foi entre les Parties ayant donné lieu à divers échanges de projets, de correspondances et oraux entre les Parties et/ou entre leurs conseils respectifs, ainsi qu'à des modifications, suppressions et ajouts résultant de renoncations réciproques, ayant permis la signature du présent Bail.

En conséquence, chacune des Parties déclare que le présent Bail est un contrat de gré à gré au sens des dispositions de l'article 1110 du Code civil.

Par ailleurs, les Parties déclarent par les présentes accepter irrévocablement d'assumer le risque lié à la survenance ou au changement de circonstances imprévisibles lors de la conclusion des présentes et renoncer définitivement à demander la renégociation des termes et conditions du présent Bail ou sa résolution en application des dispositions de l'article 1195 du Code civil, et ce même si un changement de circonstances imprévisibles lors de la conclusion des présentes rend l'exécution du présent Bail excessivement onéreuse.

30.2 Indépendance des stipulations - Renonciation

Au cas où une stipulation du présent Bail se révélerait en tout ou en partie nulle, annulable, non exécutoire ou réputée non écrite, la validité des autres clauses du Bail et de la convention locative dans son entier ne sera pas affectée ni remise en cause. En pareil cas, les Parties substitueront, dans la mesure du possible, à cette stipulation nulle, annulable, non exécutoire ou réputée non écrite, une stipulation licite correspondant à l'esprit et à l'objet de celle-ci.

Il est formellement convenu que toutes les tolérances du Bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées aux présentes, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et 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 sans aucune formalité ni préavis.

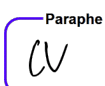
30.3 Successeur - Solidarité - Indivisibilité

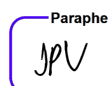
La présente convention engage les Parties, ainsi que tous leurs éventuels successeurs, héritiers, représentants légaux, ayants droit ou ayants cause à titre universel ou particulier. En cas de cession à une personne physique et en cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants tant pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail. Si la notification prévue à l'article 877 du Code civil étant nécessaire, le coût en serait à la charge des notifiés.

Plus généralement, il est précisé que les responsabilités solidaires stipulées au présent article existeront indifféremment au profit du Bailleur entre tous les bénéficiaires successifs du Bail.

30.4 ABSENCE DE NOVATION

Les autres termes et conditions du bail d'origine signé le 30 décembre 2015 et les éventuels avenants non modifiées par le présent renouvellement restent valables et continueront à régler les relations contractuelles entre les parties sous réserve des dispositions contraires d'ordre public imposées par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 dite « loi PINEL ».

Paraphe


Paraphe


Paraphe


ARTICLE 31 – FRAIS - ENREGISTREMENT

Le présent acte de bail sera soumis à la formalité d'enregistrement, si bon semble au Bailleur et à ses frais.

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige.

Le Preneur ou ses ayants droit devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

Les frais de rédaction des présentes supportés par le Preneur s'élèvent à 1.700,00 € HT.

ARTICLE 32 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et de leur suite, y compris pour la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile en son siège social et le Bailleur en son domicile tel que figurant en comparution.

Toutes notifications, demandes et autres prévues par les articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce ne seront valablement faites qu'à la personne du Bailleur ou qu'à son domicile.

ARTICLE 33 – LISTE DES ANNEXES

Le annexes ci-dessous font partie intégrante du Bail :

Annexe 1 : Diagnostics

- Certificat de superficie Carrez
- Diagnostic technique amiante (DTA) ;
- Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) ;
- État des Risques et Pollution (ERP)

Annexe 2 : Extrait k-bis Société RETRAMAC

Annexe 3 : Décompte de charges de la période du 1/07/2023 au 30/06/2024

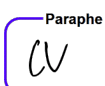
Annexe 4 : Inventaire des charges, travaux, impôts, taxes et redevances parties privatives

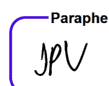
Annexe 5 : Inventaire des charges, travaux, impôts, taxes et redevances parties communes

ARTICLE 34 – CONVENTION DE SIGNATURE ELECTRONIQUE

Conformément aux articles 1366 et 1367 du Code Civil, les Parties acceptent expressément de signer le présent Bail de façon électronique et, pour ce faire, utiliser le logiciel de signature électronique édité et mis en œuvre par la société DocuSign.

Dûment informés des modalités de cette signature électronique, les Parties reconnaissent que la signature électronique générée par ce logiciel a la même force probante que la signature manuscrite sur support papier et constituera une preuve légalement recevable de leur intention d'être juridiquement liées par le Bail. Les Parties acceptent qu'en cas de litige les éléments d'identification, les fichiers de preuve, certificats et les signatures électroniques soient admissibles devant les tribunaux et fassent preuve des données, des consentements et des faits qu'ils contiennent ainsi que des

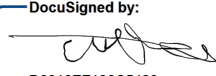
Paraphe



Paraphe



Paraphe


signatures et procédés d'authentification qu'ils expriment.

Les Parties reconnaissent la valeur juridique et la force probante de tous les documents établis, signés et reçus par l'intermédiaire de la plate-forme de signature DocuSign utilisée pour la signature du présent Bail ainsi que des enregistrements effectués et conservés par le prestataire de service d'archivage électronique.

<p>Monsieur Jean-Pierre VAVASSEUR Madame Chantal VAVASSEUR</p>	<p>Le Bailleur</p>	<p>29 octobre 2025 07:04:43 PDT</p> <p>Signé par : JEAN-PIERRE VAVASSEUR 3486C019852548E...</p> <p>29 octobre 2025 07:08:58 PDT</p> <p>Signé par : Chantal VAVASSEUR 3486C019852548E...</p>
<p>Société RETRAMAC Monsieur David BOTTREAU</p>	<p>Le Preneur</p>	<p>29 octobre 2025 08:05:39 PDT</p> <p>DocuSigned by:  D6016EF186C5439...</p>

Paraphe


Paraphe


Paraphe
