

ENCHRES : KCM
DU 29 MAI 2018

DIRE OCCUPATION

L'an deux mil dix-huit et le quatre Mai

Par-devant Nous Greffier de la Chambre de l'exécution et des Criées du Tribunal de Grande Instance de Pontoise a comparu Me Paul BUISSON, BUISSON & ASSOCIES, Avocat au Barreau du Val d'Oise, poursuivant la vente dont s'agit, lequel a dit :

Que lors de l'établissement du procès-verbal de description en date du 9 aout 2016, l'huissier avait constaté que le bien était occupé, mais n'avait pu obtenir le bail des lieux.

Que la Société CHOULHANE DAVID, locataire des lieux, a transmis au requérant le bail qu'elle a signé avec la société KCM le 26 février 2016, pour une durée de 9 années entières et consécutives se terminant le 30 mars 2025, moyennant un loyer annuel de 20.400 €.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation sans recours à l'encontre du poursuivant,

Et l'avocat comparant a signé avec Nous Greffier, après lecture sous toutes réserves.

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société KCM Société civile immobilière immatriculée au RCS de PONTOISE sous le numéro 532 484 706 dont le siège social est situé 15 avenue Paul Herbe 95200 SARCELLES représentée par Monsieur Charles KAHLOUN habilité par assemblée générale des associés aux fins de signature des présentes.

Ci-après dénommée, le « BAILLEUR »

DE PREMIERE PART,

ET

La société CHOULHANE DAVID SARL immatriculée au RCS de PONTOISE sous le numéro 349 657 460 dont le siège social est situé 71-73 avenue Paul Valery 95200 SARCELLES représentée par son gérant domicilié en cette qualité audit siège

Ci-après dénommée, le « PRENEUR »

DE DEUXIEME PART,

COPIE

KE

KH

PRÉAMBULE :

Par acte sous seing privé du 16 février 1989, la société S.P.C.I, aux droits de laquelle vient la société KCM, a donné à bail à la société CHOULHANE DAVID des locaux situés 71/73 avenue Paul Valery à SARCELLES 95200 pour un usage commercial.

Le bail s'est poursuivi par tacite prorogation depuis cette date.

Suite aux émeutes de juillet 2014 à SARCELLES et à une détérioration du tissu commercial de la ville, les parties sont convenues de signer un nouveau bail à de nouvelles conditions tenant compte de cette situation économique et de l'insécurité générale.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1/ OBJET

Le BAILLEUR donne à bail à loyer conformément aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce au PRENEUR, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier sis à :

71/73 avenue Paul Valery 95200 SARCELLES

ARTICLE 2/ DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUES

Un local d'une superficie approximative de 194 m² dont 133 au rez-de-chaussée et 61 en sous-sol ; le tout constituant les lots numéros 390 et 391 ILN (locaux 5 et 6) 415 et 416 de l'immeuble 156 B régi par la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ainsi que lesdits locaux existent, se poursuivent, le PRENEUR déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités et les déclarant parfaitement conformes à la destination contractuellement autorisée.

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours ou réclamation contre le BAILLEUR et son MANDATAIRE pour toute erreur ou omission relative à la désignation.

Les parties conviennent que les lieux loués forment un tout indivisible.

ARTICLE 3/ DURÉE

Le présent bail est consenti pour une durée de trois, six, neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le : premier avril Deux Mille seize (01.04.2016) pour se terminer le : 30 mars Deux Mille-vingt-cinq (30.03.2025).

Toutefois, le PRENEUR aura la faculté de résilier le bail à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prévus par les articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce.

Le BAILLEUR disposera de cette même faculté s'il entend invoquer les dispositions des Articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de commerce en vue de construire, reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, ou encore d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

ARTICLE 4/ DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux loués ne pourront être utilisés, pendant la durée ci-dessus définie du présent bail qu'à usage commercial pour l'activité de :

« Fabrication, avec un laboratoire de fabrication, et vente de produits alimentaires, à consommer sur place ou à emporter ou en livraison, pâtisserie, traiteur, et petite restauration ».

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient le cas échéant nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. L'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer l'activité décrite, n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie relative aux autorisations administratives qui pourraient lui être par ailleurs nécessaires à quelque titre que ce soit, le BAILLEUR ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le PRENEUR devra se conformer aux normes administratives en vigueur ainsi que tous travaux, modifications, ou aménagements ordonnés par les autorités administratives, sauf si ces travaux touchent au gros-œuvre de l'immeuble ou aux grosses réparations.

ARTICLE 5/ LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de base de:

VINGT-MILLE-QUATRE-CENT EUROS (20.400 €)

hors charges, hors taxes, TVA au taux en vigueur au moment de chaque échéance de loyer et charges en sus que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire, par TRIMESTRE, les 1er avril, 1er juillet, 1er octobre, 1er janvier à terme échu.

Ka

KE

ARTICLE 6/ CHARGES – IMPÔTS

Le Preneur paiera par avance, chaque trimestre, en même temps que le loyer une provision pour les catégories des charges de toute nature afférentes aux Locaux Loués et les charges communes liées à l'immeuble au prorata de sa quote-part de copropriété et suivant l'inventaire en annexe.

6.1. Charges et abonnements

Le Preneur s'engage à (I) souscrire tous les abonnements à l'eau, électricité, téléphone, gaz (II), à en payer régulièrement les coûts à leurs échéances (III) et supporter intégralement les charges et prestations et toutes dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien afférentes aux Locaux Loués.

Le Preneur supportera en outre les révisions réglementaires qui s'avèreraient nécessaires en cours de Bail, dès lors que celles-ci seraient spécifiquement liées à son activité et dès lors qu'elles ne toucheraient pas à la structure de l'immeuble.

Le Preneur réglera directement aux services concernés tous les frais, redevances, taxes ou autres sommes dus à leur mise en service ou fonctionnement et acquittera directement ses consommations. Il ne pourra demander aucune indemnisation au Bailleur en cas d'arrêt des fournitures d'électricité, de téléphone, de chauffage, ou autres alimentations techniques résultant soit du fait de l'Administration, ou de l'organisme qui en dispose, soit de travaux ou réparations, soit d'intempéries en cas de force majeure. Le Preneur fera également son affaire personnelle sans recours possible contre le Bailleur du raccordement des Locaux Loués aux réseaux hertziens.

Le Preneur supportera l'intégralité des charges privatives et une partie des charges correspondant aux parties communes au prorata des tantièmes des locaux loués, tels que mentionnés dans la désignation, savoir pour les lots concernés :

Lot 390 : 470/100 000 èmes

Lot 391 : 598/100 000 èmes

Lot 415 : 76/100 000 èmes

Lot 416 : 77/ 100 000 èmes

* En cours de Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges nouvelles.

En ce qui concerne les charges privatives, si celles-ci sont supportées directement par le Bailleur, le Preneur remboursera, en sus de sa participation dans les charges collectives susvisées, le coût des dépenses qui lui sont spécifiquement imputables.

Provision pour charges :

Le Preneur versera au Bailleur, pour couvrir les charges susmentionnées, une provision payable trimestriellement, en sus du loyer, égale au quart de la somme lui incombant au titre du budget annuel prévisionnel de charges.

Key K-E

Provision pour charges

Le Preneur versera au Bailleur, pour couvrir les charges susmentionnées, une provision payable trimestriellement, en sus du loyer, égale au quart de la somme lui incombant au titre du budget annuel prévisionnel de charges.

Le montant de la provision pour charges pourra être modifié chaque année en fonction de l'expérience résultant de l'exploitation lors des exercices précédents dans les limites ci-dessous.

Chaque année et pour l'année civile, il sera procédé par le Bailleur ou son représentant à un arrêté des comptes de charges qui sera adressé au Preneur. En cas d'insuffisance des provisions facturées au cours de l'année en cause par rapport aux dépenses effectivement réalisées, le Preneur versera la différence au Bailleur ou son représentant dès réception du compte de charges dans les limites ci-dessous.

Le montant de la provision pour charges s'élève à 300 euros (trois-cent euros) par trimestre.

Le Preneur ne bénéficie pas, dans cet immeuble sans gardiennage, de toutes les prestations.

- Il n'utilise pas de service de poubelles
- Il n'a pas d'accès commun à l'immeuble (le local a un accès privatif)
- le service de climatisation et de chauffage est autonome
- la remise du courrier par le facteur est autonome
- le compteur divisionnaire d'eau est autonome

Le montant de la régularisation de charges ne pourra pas être supérieur à 50% du montant de la provision.

En cas de cessation de la location en cours d'année, le Bailleur ou son représentant procédera à un arrêté provisoire du compte de charges du Preneur prorata temporis, en attendant l'arrêté général des comptes annuels permettant de solder définitivement ledit compte des charges.

6.2. Impôts et taxes

- a) La présente location est assujettie à la TVA.

Le Preneur acquittera en conséquence, en sus du loyer et de ses accessoires, et aux mêmes périodes que celui-ci, le montant de la TVA y afférent, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si l'immeuble n'est plus assujetti à la TVA, le loyer suivra le régime fiscal de l'immeuble.

En cours de Bail, le Bailleur informera le Preneur des impôts, taxes et redevances nouveaux.

COPIE

K

K E

Le Preneur s'engage :

Le Preneur supportera la taxe d'ordures ménagères, les charges et taxes, les contributions ainsi que la contribution économique territoriale, et les redevances se rapportant aux Locaux Loués qui grèvent ou grèveront les Locaux Loués selon la législation en vigueur et tels que détaillés dans l'inventaire en annexe.

Le Preneur devra justifier au Bailleur et sur sa simple demande du paiement desdits impôts, contributions et charges à leur échéance. Tous impôts ou taxes susmentionnés seront réglés par le Preneur à première demande du Bailleur, à réception soit de l'appel de provision, soit de la facture correspondante.

6.3. Provisions pour charges

Le Preneur s'engage à verser au Bailleur sa quote-part de tous les frais, droits et charges. Tous ces frais, droits et charges donneront lieu au paiement par trimestre, d'une provision pour charges, représentant chacune un quart du montant annuel estimé par le Bailleur. Le Bailleur pourra la réajuster en fonction des charges de l'année précédente dans la limite de 50% de la provision pour charges.

Le montant annuel des charges pour la première année est fixé à la somme de 1200 Euros (1200 €), soit une provision trimestrielle de trois-cent euros (300 euros).

Cette provision trimestrielle, réajustée le cas échéant dans la limite de 50% du montant de la provision pour charges, tous les 1^{er} avril en fonction des dépenses provisionnelles de l'année à venir, sera payable en même temps que le Loyer et pour la première fois à la Date d'Effet du bail.

Lors de l'entrée en vigueur du Bail, le Preneur versera une quote-part de cette provision calculée sur la base de la durée restant à courir du trimestre en cours.

ARTICLE 7/ CONDITIONS GÉNÉRALES

Le présent bail est fait aux conditions ordinaires et de droit, et, en outre, à celles ci-après énoncées, que le PRENEUR s'oblige à exécuter :

7.1. SOUS-LOCATION – CESSION :

Le PRENEUR pourra librement sous-louer en totalité ou en partie des locaux sans l'accord du bailleur et il pourra également librement donner son fonds en location gérance.

Le Preneur pourra librement céder son droit au présent bail soit à l'acquéreur de son fonds de commerce, soit à un tiers voulant exploiter un fonds de commerce d'une autre nature auquel cas seul le droit au bail sera cédé sans nécessité d'accord préalable du bailleur, sous réserve de respecter la destination prévue au présent bail.

KM KC

La cession devra préciser l'engagement du cédant de rester solidaire durant trois années à compter de la cession avec le cessionnaire, du paiement des loyers et de l'exécution des clauses du bail ; une grosse ou un exemplaire original de la cession devra être remise au BAILLEUR aux frais du PRENEUR.

Aucune cession ne pourra avoir lieu s'il est dû des sommes quelconques par le PRENEUR au BAILLEUR.

7.2. OBLIGATION D'EXPLOITER :

Le PRENEUR devra maintenir la totalité des lieux constamment exploités et garnis en tout temps de matériels, marchandises et mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre au paiement du loyer et accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du bail. Il devra les tenir constamment ouverts et achalandés sauf durant les périodes de congés d'usage.

7.3. ASSURANCES :

a) 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.

Si ces travaux sont dirigés par un architecte, celui-ci devra pouvoir justifier à tout moment qu'il est assuré au titre de sa responsabilité civile et professionnelle, et être à jour du versement des primes correspondantes.

Le PRENEUR devra en outre justifier au BAILLEUR, avant le commencement des travaux, et si leur nature l'exige, de la souscription d'une police d'assurance « 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.

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

c) Le PRENEUR devra également s'assurer à ses frais et ce auprès d'une compagnie notoirement solvable, en qualité de locataire occupant et pour les montants maximaux admis par les Compagnies d'assurances, contre le risque de responsabilité civile pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers et au BAILLEUR, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait ou de l'usage des aménagements et installations, soit du fait des préposés du PRENEUR ou de l'activité exercée.

La police devra en outre couvrir le recours des voisins et des tiers, et comporter une renonciation expresse à tout recours contre le BAILLEUR.

d) Le PRENEUR devra, sur simple demande du BAILLEUR, justifier de la réalité de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes.

Kuy K 5

Les polices d'assurances du PRENEUR devront, en outre, prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après notification au BAILLEUR de la résiliation.

Le PRENEUR devra déclarer au BAILLEUR tout sinistre, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

e) Le BAILLEUR devra faire son affaire personnelle de l'assurance de l'immeuble, étant précisé que le PRENEUR s'engage à rembourser toute surprime due à la couverture des risques spéciaux découlant de son occupation ou de son activité.

ARTICLE 8 / DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LIEUX LOUES

- a) Si les locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit.
- b) Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu que :

« Au cas où le PRENEUR subirait des troubles trop sérieux dans son exploitation, et que les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, devraient avoir une durée supérieure à 150 jours selon l'architecte du BAILLEUR, le PRENEUR et le BAILLEUR pourront résilier le présent bail, par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité de part ni d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification d'un avis de l'architecte du BAILLEUR et du PRENEUR.

« Au cas où, la destruction partielle des locaux n'entraînerait pas un trouble sérieux dans l'exploitation du PRENEUR et que la durée des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement devrait être inférieur, aux dires de l'architecte du BAILLEUR, à 150 jours, comme au cas où le PRENEUR, ni le BAILLEUR n'auraient demandé la résiliation du présent bail, en vertu de la clause ci-dessus, le BAILLEUR entreprendra les travaux de réparation, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements, tant auprès de sa compagnie d'assurances que, le cas échéant, auprès de la compagnie d'assurances du PRENEUR.

ARTICLE 9/ DÉLIVRANCE DES LIEUX

Le PRENEUR déclare prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans formuler aucune réserve à leur sujet, pour les avoir vus et occupés antérieurement en vertu du bail du 23 février 1989.

Le preneur reconnaît que le Bailleur lui a communiqué les trois derniers PV d'assemblée générale.

L'état des lieux de référence pour la restitution des locaux sera celui annexé au bail du 23 février 1989.

KM

KL

8

ARTICLE 10/ ENTRETIEN DES LIEUX LOUES

1. Le PRENEUR aura à sa charge toutes réparations, tous travaux d'entretien, remplacements, réfections, améliorations, toutes mises aux normes qui s'avèreront nécessaires, sauf celles qui touchent à la structure de l'immeuble, de sorte que le BAILLEUR ne prenne à sa charge que les grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil et les frais de ravalement. Le PRENEUR devra tenir les lieux loués en bon état desdites réparations et les rendre tels à l'expiration du bail.

2. Le PRENEUR devra notamment entretenir et remplacer, au besoin, sous son entière responsabilité, toutes les installations à son usage personnel telles que robinets d'eau, fermetures et fenêtres, portes, volets, stores, glaces, vitres, parquets, revêtements de sols et de murs.

Il déclare connaître le fonctionnement de tous les services et appareils dépendant des lieux et de l'immeuble. Il reconnaît les prendre en bon état de fonctionnement et s'engage à les entretenir et les rendre tels, en fin de jouissance.

Les locaux sont chauffés par des appareils de climatisation réversibles autorisés par le Bailleur en 2005 et installés par le Preneur à ses frais. Ces installations devront faire l'objet de contrats d'entretien sans discontinuité, aux frais du PRENEUR.

3. Le PRENEUR devra aviser immédiatement par écrit le BAILLEUR, de toutes réparations incombant à ce dernier, sous peine d'être tenu pour 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 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'être prévenu avec un préavis de 8 jours ouvrables.

Le PRENEUR souffrira toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent.

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

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous aménagements et installations existants dont l'enlèvement est nécessaire :

KH

KE

autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autre nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant l'installation ou son occupation des lieux loués.

Le PRENEUR s'engage :

« à faire son affaire personnelle, et à ses frais, de tous travaux, sous réserve de l'autorisation du bailleur sur les travaux projetés, installations, mises aux normes, sauf celles qui touchent à la structure de l'immeuble, transformations ou réparations rendues nécessaires et qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures y compris en matière d'hygiène et de sécurité ;

« à faire son affaire personnelle de l'équipement des locaux en matériel de sécurité (extincteur, etc...) conformément à la législation en vigueur et d'en assumer l'entretien. Il devra à cet effet, souscrire tout contrat technique de maintenance et de vérification des matériels de sécurité ;

« à ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à la normale sous peine de réparation à ses frais, sans préjudice des dommages intérêts éventuels ; les machines, s'il en existe, devront être munies de tous dispositifs anti-vibratifs et anti-bruits, de manière à n'occasionner aucune gêne aux voisins ;

ARTICLE 16/ ENVIRONNEMENT

16.1. Etat des risques naturels, miniers et technologiques.

1. Les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement sont portées à la connaissance des parties ci-après littéralement rapportées :

« I. Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

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

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

KM

KL

11

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

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

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

VI. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »

Le BAILLEUR transmet au PRENEUR en annexe, l'état des risques naturels, miniers et technologiques.

2. En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le BAILLEUR déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les locaux n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des Assurances et que par ailleurs, il n'avait pas lui-même été informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.



Le PRENEUR déclare et reconnaît avoir pris connaissance desdites informations et déclare en faire son affaire personnelle.

16.2. Diagnostic de performance énergétique.

Le PRENEUR déclare avoir pris connaissance du Diagnostic de Performance Energétique (ci-après annexé), et en faire son affaire personnelle.

16.3. Amiante

Le PRENEUR reconnaît qu'il a connaissance des dispositions du décret n°96-97 du 7 février 1996, et des décrets subséquents, imposant aux propriétaires d'immeubles l'obligation de rechercher, sous peine de sanction pénale, la présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis, exceptés les immeubles à usages 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.

☐ en cas d'humidité, infiltrations, dégât des eaux dus à des accidents causés par le gel ou la fonte des neiges, des pluies anormalement abondantes, l'engorgement des canalisations ;

b) Le PRENEUR devra jouir des locaux en bon père de famille. Il ne devra rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble ou de toute autre personne. Le PRENEUR fera son affaire personnelle des troubles de quelque nature qu'ils soient, qu'il pourrait subir.

c) Le PRENEUR devra pleine et entière garantie en cas de dommages corporels occasionnés à des tiers ou des voisins par suite de l'exploitation du fonds, sans pouvoir rechercher ni mettre en cause la responsabilité du BAILLEUR. Il devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ni recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou des tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières ou trépidations causés par ses activités.

ARTICLE 19/ REDRESSEMENT ET LIQUIDATION JUDICIAIRE

Cession de fonds de commerce

En cas de cession de fonds de commerce, dans le cadre d'un redressement et/ou d'une liquidation judiciaire, du PRENEUR ou de tout PRENEUR successif, celle-ci devra se réaliser dans les formes et délais sus-mentionnés au paragraphe « sous-location - cession » et ce, sous réserve de la réalisation des conditions ci-après énoncées à laquelle est soumise ladite cession de fonds de commerce :

- le cessionnaire devra impérativement prendre à sa charge exclusive le règlement de l'intégralité des sommes dues par le cédant tels que loyers éventuellement révisés, charges, indemnités d'occupation, réparations, intérêts et frais éventuels de procédure en ce, y compris les créances ayant leur origine antérieurement ou postérieurement au jugement d'ouverture.

ARTICLE 21/ DROIT DE PREEMPTION AU PROFIT DU LOCATAIRE

Le PRENEUR est informé de l'existence d'un droit de préemption prévu à son profit par l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

ARTICLE 22/ CONGES - VISITES DES LIEUX

Durant les six mois qui précéderont le départ du PRENEUR ou en cas de mise en vente de l'immeuble, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés, de neuf heures à midi et de quatorze heures à dix sept heures, par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR. Il devra de même laisser le BAILLEUR apposer un écriteau à tel emplacement convenant au BAILLEUR, indiquant que les locaux sont à louer ou à vendre.

WM KC

Le PRENEUR ne pourra déménager, même partiellement, avant l'expiration du délai de congé, s'il n'a pas exécuté les réparations lui incombant, payer le montant du loyer et des accessoires et justifier au BAILLEUR du paiement de toutes les conditions personnelles et immobilières et de tous les impôts et taxes à sa charge.

Il devra donner sa nouvelle adresse au BAILLEUR lors de son départ.

Si par des manœuvres dilatoires, le PRENEUR parvient à se maintenir dans les lieux après l'expiration du délai de congé, il sera fait application des dispositions prévues à la CLAUSE RÉSOLUTOIRE.

ARTICLE 23/ CLAUSE PÉNALE

Au cas où le PRENEUR serait défaillant dans le paiement de ses loyers, des charges et de tous accessoires, il paiera outre l'ensemble des frais exposés par le BAILLEUR, y compris le droit proportionnel (Article 12 du tarif de l'Huissier de Justice), ainsi que ses honoraires, 10 % du montant de la somme due pour couvrir le BAILLEUR tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

Dans le cas où la location serait résiliée en exécution de la clause résolutoire, le PRENEUR sera tenu au paiement intégral du loyer et des charges du trimestre en cours duquel prendra date de résiliation. En outre, le montant du dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR, à titre de clause pénale, sans préjudice du droit, restant appartenir à celui-ci, de poursuivre le paiement des sommes dues par le PRENEUR, l'exécution des conditions du présent bail et le versement de tous dommages et intérêts en application de l'Article 1760 du Code Civil.

De plus, si par des manœuvres dilatoires, le PRENEUR parvient à se maintenir dans les lieux, il sera tenu de verser au BAILLEUR, jusqu'à son départ définitif, une indemnité d'occupation égale au double du loyer normal majoré du montant des charges.

ARTICLE 24/ IMPUTATION DES PAIEMENTS

Les paiements effectués par le PRENEUR seront imputés dans l'ordre suivant :

1. frais de recouvrement et de procédure,
2. montant de la clause pénale,
3. dommages et intérêts,
4. intérêts de retard,
5. provision pour charges et solde de charges et travaux,
6. dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
7. créance de loyer ou indemnité d'occupation.

Kay

KE

15

ARTICLE 25/ CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement intégral, à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer ou d'un complément de dépôt de garantie, ou de toutes sommes quelconques dues en vertu du bail et des accessoires du loyer (taxes, charges, provisions sur charges, etc...) comme en cas d'inexécution de l'une des clauses ou conditions du présent contrat, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après un commandement de payer ou sommation d'exécuter restés infructueux.

A cet égard, entrent dans le cadre des clauses ou conditions du présent contrat susceptibles d'entraîner l'application de la clause résolutoire et sans que cette liste soit limitative, les obligations prévues ci-dessus au paragraphe assurances – entretien des lieux – travaux – sous-location – exploitation.

Si le PRENEUR refuse de quitter les lieux immédiatement, il pourra être expulsé sur simple ordonnance de référé rendue à titre d'exécution d'acte, le tout nonobstant toutes offres, conciliations ou exécutions ultérieures.

Les frais exposés devront être remboursés dans le délai de quinze jours imparti au PRENEUR pour remplir ses engagements.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'à son encaissement, nonobstant la remise de la quittance, et la clause résolutoire pourra être acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque serait impayé.

En cas de résiliation du bail par la faute du PRENEUR, le dépôt de garantie détenu par le BAILLEUR lui restera définitivement acquis à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.



Tous frais de procédures, de poursuite ou de mesure conservatoire, ainsi que tous frais de levée d'état et de notification, s'ils sont nécessaires conformément à la loi du 17 mars 1909, resteront à la charge du PRENEUR et seront considérées comme supplément et accessoires du loyer.

ARTICLE 26/ DISPOSITIONS DIVERSES

Indivisibilité et solidarité :

En cas de décès du PRENEUR, si celui-ci se trouve être par suite de cession une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers ou ses représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail et sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de discussion. Ils supporteront en outre et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévus à l'Article 877 du Code Civil.

Tolérances :

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme génératrices d'un droit quelconque, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

Frais :

Le PRENEUR paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font election de domicile :

- ☐ Le BAILLEUR, en son siège social
- ☐ Le PRENEUR, dans les lieux loués.

Fait à PARIS, le 26/02/ 2016
En DEUX exemplaires.

LE BAILLEUR
(Lu & approuvé)

(Signature)
Lu et approuvé

LE PRENEUR
(Lu & approuvé)

(Signature)
Lu et approuvé



Annexes :

- État des Risques Naturels Miniers et Technologiques
- Inventaire des catégories de charges
- Liste des travaux effectués par le BAILLEUR et/ou la copropriété et prévus pour les 3 prochaines années.

KE *KY*