



Centre De Services de CERGY
Gestion de la Clientèle Commerciale

A défaut de réception par la Banque d'une mise en jeu au plus tard à cette date, il ne pourra plus y être fait appel.

3.3 Mainlevée anticipée

Il est expressément prévu que la présente garantie prendra fin par anticipation après remise à la Banque (i) d'une mainlevée expresse du Bailleur ou (ii) de l'original du présent acte restitué par le Bailleur ou le Locataire.

Article 4 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, election de domicile est faite par la Banque à l'adresse suivante :
SOCIETE GENERALE - STG-CERGY- Immeuble Grand Axe - 10/12 Boulevard de l'Oise - 95000 CERGY.

Article 5 : Droit applicable et attribution de compétence

La présente garantie est soumise au droit français, tout litige lui étant relatif sera de la compétence des Tribunaux de Cergy.

Fait à Cergy, le 5 Juin 2018

SOCIETE
GENERALE 30.000.000 EUR

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société **IMMOBILIERE CHAPE**, société civile au capital de 2.000 euros, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 490 007 911, dont le siège social est : 42 rue Vignon – 75009 PARIS, représentée par Monsieur Jean-Michel PESCHARD agissant en qualité de gérant, fonction à laquelle il a été nommé en vertu de l'article 22 des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu des articles 2 et 24 des statuts,

Ci-après dénommée le « BAILLEUR »

D'UNE PART

ET

La société **PLATINIUM TATTOO**, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, suivant acte sous seing privé en date du 05/03/2018, en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, et dont le siège social sera 42, rue des rosiers – 75004 PARIS, représentée par son Président, Monsieur Nicolas WATRY, né le 26/09/1984 à CROIX (59), de nationalité française, demeurant au 42, rue des rosiers

Il est précisé que :

La présente opération est réalisée au nom et pour le compte de la société en formation dans le cadre des dispositions de l'article 1843 du Code civil et de l'article 6 troisième alinéa du décret n°78-704 du 3 juillet 1978.

L'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera de plein droit reprise par elle des présentes qui seront alors réputées avoir été conclues dès l'origine par la société elle-même.

Toutefois, pour emporter reprise automatique, l'immatriculation de la société devra intervenir dans les 30 jours à compter de la prise d'effet du présent bail, la société devant alors sans délai justifier au BAILLEUR de son immatriculation par la production d'un extrait KBIS délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce, des statuts enregistrés et du RIB professionnel de celle-ci.

À défaut d'immatriculation de la société dans le délai sus-indiqué, le bien objet des présentes sera loué définitivement au(x) membre(s) fondateur(s) de la société identifié(s) aux présentes, (solidairement entre eux).

Il est indiqué que les membres fondateurs de la Société sont :

- Monsieur Nicolas WATRY, demeurant 42 rue des rosiers – 75004 PARIS, né le 26/09/1984 à CROIX (59), de nationalité française ;
- Monsieur Nicolas VALETTE, demeurant 8, Allée des Clapas – 34700 LODEVE, né le 02/04/1972 à MONTPELLIER (34), de nationalité française.

Ci-après dénommée le « PRENEUR »

DE SECONDE PART

ARTICLE 1	OBJET	3
ARTICLE 2	DESIGNATION	3
ARTICLE 3	DUREE	3
ARTICLE 4	DESTINATION DES LIEUX LOUES	4
ARTICLE 5	MONTANT DU LOYER ET MODALITES DE PAIEMENT	4
ARTICLE 5 BIS	INDEXATION DU LOYER	4
ARTICLE 5 TER	FRANCHISE DE LOYER	5
ARTICLE 6	CHARGES – PRESTATIONS – IMPOTS – TAXES – REDEVANCES	5
ARTICLE 7	ETAT DES TRAVAUX ENGAGES ET A PREVOIR	7
ARTICLE 8	GARANTIES	7
8.1	DEPOT DE GARANTIE	7
8.2	GARANTIE BANCAIRE A PREMIERE DEMANDE	7
8.3	CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE	8
ARTICLE 9	IMMATRICULATION DE LA SOCIETE	8
ARTICLE 10	SOUS-LOCATION / CESSIION	8
ARTICLE 11	OBLIGATION D'EXPLOITER	9
ARTICLE 12	ASSURANCES	9
ARTICLE 13	DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LIEUX LOUES	10
13.1	DESTRUCTION TOTALE	10
13.2	DESTRUCTION PARTIELLE	10
ARTICLE 14	DELIVRANCE DES LIEUX	10
ARTICLE 15	ENTRETIEN / REPARATIONS / TRAVAUX	10
ARTICLE 16	TRANSFORMATIONS / AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR	11
ARTICLE 17	EXERCICE DE L'ACTIVITE	12
ARTICLE 18	ENVIRONNEMENT	13
18.1	ETAT DES RIQUES NATUELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES	13
18.2	DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE	14
18.3	AMIANTE	14
18.4	TERMITES	14
ARTICLE 19	ABONNEMENTS	14
ARTICLE 20	REGLEMENT DE COPROPRIETE OU DE JOUISSANCE	15
ARTICLE 21	RESPONSABILITE ET RECOURS	15
ARTICLE 22	CONGE / VISITE DES LIEUX	15
ARTICLE 23	CLAUSE PENALE	16
ARTICLE 24	CLAUSE RESOLUTOIRE	16
ARTICLE 25	INDIVISIBILITE ET SOLIDARITE / TOLERANCES	17
25.1	INDIVISIBILITE ET SOLIDARITE	17
25.2	TOLERANCES	17
ARTICLE 26	DROIT DE PREFERENCE	17
ARTICLE 26 BIS	DROIT DE PREEMPTION DU BAILLEUR	17
ARTICLE 27	REFERENCEMENT / NEGOCIATIONS / FRAIS / HONORAIRES DE REDACTION	18
27.1	CLAUSE DE REFERENCEMENT	18
27.2	NEGOCIATIONS	18
27.3	FRAIS	18
ARTICLE 28	ELECTION DE DOMICILE	18
LISTE ANNEXES		19




Article 1 **OBJET**

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR conformément aux articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de commerce que le PRENEUR s'engage à observer, les locaux dont la désignation suit, dépendant d'un immeuble situé à PARIS 5^{ème} (75005), 79 boulevard Saint-Michel.

Article 2 **DESIGNATION**

Le PRENEUR loue, par les présentes, les locaux figurant ainsi au règlement de copropriété :

- **Lot numéro un (1)** : A droite du hall d'entrée, en façade sur le boulevard Saint-Michel, comprenant :
 - o une boutique avec arrière-boutique, dégagement, W.C, et à l'étage souterrain relié par un escalier privatif intérieur, un sous-sol, observation étant ici faite que le W.C situé au rez-de-chaussée a été supprimé et qu'un W.C. avec lavabo a été installé au sous-sol ;
 - o et les quatre cent onze/dix mille cent cinquantièmes (411/10150èmes) des parties communes générales, et les sept cent quatre/dix millièmes (704/10000èmes) des parties communes spéciales afférentes au bâtiment A.

Ainsi que lesdits locaux existent, se poursuivent, le PRENEUR déclarant les connaître, les avoir vus et visités antérieurement à la signature des présentes et les déclarant parfaitement conformes à l'exercice de son activité.

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

MESURAGE LOI CARREZ

Il ressort du certificat de superficie annexé aux présentes que la superficie privative totale du lot est de : **70,51 m²**.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et les surfaces mentionnées aux présentes ou résultant des plans ci-après annexés et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou une augmentation de loyer, les parties prenant en référence les lieux tels qu'ils existent.

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

Article 3 **DUREE**

3.1 Le présent bail est conclu et accepté pour une durée de trois, six ou neuf années entières et consécutives, qui commencera à courir le : **PREMIER MAI DEUX MILLE DIX-HUIT (01/05/2018)**, pour finir le **TRENTE AVRIL DEUX MILLE VINGT SEPT (30/04/2027)**.

Le PRENEUR aura la faculté de résilier le bail à son terme ainsi qu'à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prévus par l'article L. 145-4 du Code de commerce, c'est-à-dire en avisant le BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire au plus tard six mois avant chaque échéance triennale.

Le BAILLEUR disposera de cette même faculté, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du Code de commerce, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 dudit Code afin de construire, de 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 et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

3.2 Les parties aux présentes conviennent expressément qu'à l'expiration du présent bail et en cas de renouvellement, celui-ci interviendra pour une durée de trois, six, neuf années.

Il en sera de même pour les renouvellements successifs, lesquels ne pourront intervenir que sous l'intégralité des clauses et conditions du présent bail, à l'exception néanmoins des charges et conditions financières.

Article 4 **DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Les locaux loués, objet des présentes, ne pourront être utilisés, pendant la durée du présent bail qu'à usage commercial **pour l'activité de : « Salon de tatouage - Bijouterie de luxe »**, et à l'exclusion de tout autre commerce, profession, activité ou industrie ou toute autre utilisation des lieux.

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, et supporter le cas échéant le coût de la mise en conformité avec lesdites normes, ainsi que tous travaux, modifications, ou aménagements ordonnés par les autorités administratives, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 5 **MONTANT DU LOYER ET MODALITES DE PAIEMENT**

Le loyer annuel est fixé en principal, à compter de la prise d'effet du bail à la somme de :

TRENTE MILLE EUROS

(30 000 €)

bors charges, charges en sus.

Le PRENEUR s'oblige à payer le loyer au BAILLEUR ou à son mandataire, trimestriellement et d'avance le 1^{er} de chaque trimestre.

En vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et accessoires et plus généralement de toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR au titre du présent bail, le PRENEUR virera sur le compte bancaire du BAILLEUR lors de leur échéance, les sommes qui lui seront dues.

A la signature des présentes, le BAILLEUR remet au PRENEUR un relevé d'identité bancaire pour permettre au PRENEUR de mettre en place les virements.

Article 5 bis **INDEXATION DU LOYER**

Le loyer ci-dessus fixé (article 5) sera révisé automatiquement et sans aucune formalité en plein droit à l'expiration de chaque période triennale, suivant les variations de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

En vertu de la présente clause, la variation du loyer se fera pour la première fois le : **PREMIER MAI DEUX MILLE VINGT ET UN (01/05/2021)**.

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de référence de la première indexation sera l'indice du 3^{ème} trimestre 2017, soit 110,78.

L'indice de comparaison à retenir pour la première indexation sera l'indice du même trimestre de l'année N+3. Cet indice de comparaison deviendra lui-même indice de référence à l'occasion de la deuxième indexation du loyer et sera à cette fin, comparé à l'indice du même trimestre de la deuxième période triennale (N+6).

Il en sera de même pour les indexations suivantes, l'indice de comparaison devenant systématiquement indice de référence pour l'indexation suivante et étant comparé avec l'indice du même trimestre de la période triennale suivante, de sorte que les indices



successifs tant de référence que de comparaison seront toujours séparés les uns des autres d'une période de variation de trois ans, et ce conformément à l'article L.112-1 alinéa 2 du Code monétaire et financier.

Si l'indice INSEE cessait d'être publié, ou se révélait inapplicable en la cause, il serait remplacé, à défaut d'un nouvel indice officiel, par un indice équivalent, choisi par accord amiable entre les parties, ou, à défaut par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance, rendue sur requête de la partie la plus diligente.

Article 5 ter FRANCHISE DE LOYER

Le BAILLEUR consent exceptionnellement au PRENEUR une franchise de loyer en principal de :

DOUZE MILLE CINQ CENT EUROS (12 500 €), soit cinq (5) mois

à valoir à compter de la prise d'effet du présent bail, soit le PREMIER MAI DEUX MILLE DIX HUIT (01/05/2018), au titre de sa participation financière en contrepartie de l'exécution par le PRENEUR des travaux, décrits dans le descriptif sommaire ci-après annexé, que le PRENEUR devra faire exécuter à ses frais et risques, dans le respect des règles de l'art, après obtention de toutes les autorisations administratives et de copropriété éventuellement nécessaires, sans recours d'aucune sorte contre le BAILLEUR.

Il est expressément convenu et accepté par le PRENEUR que la franchise ne s'applique qu'aux loyers ; les impôts, taxes et autres charges incombant au PRENEUR restant dus dès la date de prise d'effet du présent bail.

Au cas où le BAILLEUR (ou son mandataire) constaterait que les travaux ne sont pas effectués, les accords de franchise des loyers deviendraient caducs et le BAILLEUR en exigerait le paiement intégral. Ces montants deviendraient des loyers contractuels et devraient être acquittés par le PRENEUR selon les mêmes modalités.

Article 6 CHARGES – PRESTATIONS – IMPOTS – TAXES – REDEVANCES

6.1 Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR ou à son mandataire, sa quote-part de toutes les charges, prestations, et dépenses de toutes natures afférentes à l'immeuble de sorte que le BAILLEUR perçoive un loyer net de toutes charges afférentes à l'immeuble, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ; des dépenses relatives 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 ; des honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail, qui resteront à la charge du BAILLEUR.

À titre d'exemple, le PRENEUR prendra notamment à sa charge, sans que cette liste ne soit limitative, et dans la limite des exceptions exposées ci-dessous, les charges de l'immeuble (salaires/charges/frais de personnel, coûts de prestataires de services, contrats d'entretien/abonnements/contrôles périodiques, achat/location de produits, dépenses d'entretien, de réparation, de renouvellement, remplacement, mises aux normes...) relatives aux postes suivants : gardiennage, maintenance, nettoyage, distribution du courrier, systèmes de sécurité (extincteurs, téléphone ascenseur...), systèmes de protection (interphone, codes, alarmes...), espaces/équipements extérieurs au bâtiment (espaces verts, cours, aires de jeux, places de stationnements, terrasses, auvents, voies de circulation, grilles anti-pigeon...), descentes d'eaux pluviales, gouttières, canalisations, chenaux, caniveaux, vide-ordures, systèmes d'élimination des déchets, égouts, lutte contre les parasites/nuisibles, assurances de l'immeuble, audits/diagnostics techniques et environnementaux, fournitures, matériels divers, ascenseurs/monte-charge, consommations de l'immeuble (gaz, électricité, eau froide et chaude, combustible de chauffage, télécommunications...), revêtements de plafonds, de murs intérieurs et cloisons, de sols, ravalement (hors 606), équipements (menuiseries, éléments de décoration...), fermetures intérieures et extérieures (portes, serrures, fenêtres, grilles, stores, volets, vitres...), chauffage/climatisation/ventilation (chaudières, machineries, radiateurs...), plomberie (compteurs d'eau, canalisations, robinets, vannes, siphons, sanitaires...), électricité (tableau électrique, interrupteurs, prises, lampes, câbles...), télécommunications/câbles, conduits de fumée/évacuation, ventilation/extractions.

Le PRENEUR devra acquitter les charges relatives à tous les travaux de mise en conformité de l'immeuble (et notamment les travaux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite), et de ses équipements (tels notamment que les installations électriques, climatisation, ventilation...) avec les normes en vigueur actuelles ou futures, ainsi que les charges relatives aux travaux demandés par les services administratifs (notamment la préfecture de police, la commission d'hygiène et de sécurité...); à l'exception des travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil.

Le PRENEUR devra également acquitter avec ponctualité tous impôts, contributions, taxes ou redevances auxquels les locataires sont ordinairement tenus (notamment les droits et taxes de ville, de police, voierie, d'enseigne...), ainsi que toute taxe liée spécifiquement à son activité (éventuelles taxes liées à la gestion des déchets spécifiques...), de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet. Le PRENEUR devra en justifier à toute demande du BAILLEUR, ainsi qu'avant tout départ des lieux loués.

En outre, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, si le PRENEUR ne l'a pas déjà réglé directement, la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière de l'immeuble et des locaux loués, ainsi que l'ensemble des impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, et notamment si elles sont dues, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, et les locaux de stockage, et sur les surfaces de stationnement, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et les frais de rôle afférant auxdites taxes, ainsi que tout impôt, contribution, taxe ou redevance qui pourrait être créé ultérieurement, de telle sorte que le loyer perçu soit net desdites charges fiscales, à l'exception des impôts, contributions taxes et redevances qui ne peuvent être imputés au PRENEUR conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du Code du commerce. Le PRENEUR devra en justifier à toute réquisition du BAILLEUR, ainsi qu'avant tout départ des lieux loués.

Ces taxes et impôts, non inclus dans la provision trimestrielle pour charges, fiscalement assimilés à un complément de loyer devront être réglés par le PRENEUR à réception de la facture correspondante émise par le BAILLEUR.

6.2 En application de l'article L.145-40-2 du Code du commerce issu de la loi Pinel du 18 juin 2014, le BAILLEUR informe le PRENEUR que les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, qui lui sont appelés à la date de signature des présentes sont indiqués en annexe. Le BAILLEUR/la copropriété se réserve le droit de modifier à tout moment les services de l'immeuble, soit pour réduire les charges, soit au contraire pour améliorer le niveau de services fournis aux occupants de l'immeuble.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code du commerce, le BAILLEUR informera en cours de bail le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux, qui seront mis à la charge du PRENEUR en application du principe de répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR arrêté ci-dessus au 6.1 du présent article.

La quote-part des charges, impôts, taxes et redevances, et du coût des travaux attribués aux locaux loués sera calculée sur la base des tantièmes de copropriété attribués aux locaux loués, soit sur la base de :

411/10150èmes pour les charges communes générales et 704/10000èmes pour les charges communes spéciales afférentes au bâtiment A, étant précisé que cette clé de répartition est susceptible de changements suivant les éventuelles modifications ultérieures du règlement de copropriété.

Dans l'hypothèse où l'article L.145-40-2 alinéa 3 du Code du commerce serait applicable à la présente location, et où l'immeuble dans lequel se trouvent les présents locaux loués serait considéré comme un « ensemble immobilier », le BAILLEUR et le PRENEUR constatent que la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant l'immeuble est mentionné dans le règlement de copropriété. Le BAILLEUR et le PRENEUR dispensent donc le rédacteur des présentes de faire rechercher si les millièmes de copropriété attribués à chaque lot de l'immeuble ont été calculés en fonction de la surface exploitée.

6.3 Le PRENEUR acquittera en outre directement, toutes ses consommations personnelles de gaz, d'électricité, de télécommunications, de chauffage, etc... selon les indications de ses compteurs et relevés, sans que le BAILLEUR n'en soit responsable.

Il en sera de même pour la consommation d'eau chaude et froide, s'il existe un compteur, le remboursement portera sur la consommation indiquée audit compteur et sur la quote-part afférente aux dépenses d'eau pour les services généraux de l'immeuble.

6.4 Le PRENEUR versera au titre des charges, impôts, taxes et redevances de l'immeuble au BAILLEUR, aux mêmes échéances que le loyer, une provision **trimestrielle** dont le montant est de :

TROIS CENT EUROS (300 €)

Le compte fera ensuite l'objet d'une régularisation annuelle, en fonction du relevé établi par le syndic/BAILLEUR, et la provision pourra faire l'objet d'une réactualisation chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si, en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux dépenses réelles, le PRENEUR s'engage à rembourser sur premier appel du BAILLEUR, toutes sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des dépenses réelles et la provision sera réajustée en conséquence. Les sommes trop versées seront quant à elles déduites des provisions de l'année en cours.

Article 7 ETAT DES TRAVAUX ENGAGES ET A PREVOIR

En application de l'article L.145-40-2 du Code de commerce issu de la loi Pinel du 18 juin 2014, sont annexés aux présentes :

- un état prévisionnel des travaux que le BAILLEUR envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel,
- un état récapitulatif des travaux que le BAILLEUR a réalisés dans les trois années précédant la signature du présent bail, précisant leur coût.

Article 8 GARANTIES

8.1 DEPOT DE GARANTIE

A titre de garantie du paiement régulier des loyers, charges, taxes et accessoires, de la bonne et entière exécution des clauses et conditions du bail, des réparations et travaux à la charge du PRENEUR, et des sommes dues par le PRENEUR dont le BAILLEUR pourrait être tenu responsable, le PRENEUR verse au BAILLEUR ou à son représentant, à la date de prise d'effet du bail, un dépôt de garantie, dont le montant est de :

SEPT MILLE CINQ CENT EUROS (7 500 €), correspondant à **TROIS (3) mois de loyer en principal**, ce que le BAILLEUR reconnaît et donne bonne et valable quittance, sous réserve de bon encaissement.

Cette somme, non productive d'intérêts au profit du PRENEUR, lui sera remboursée après complet déménagement et remise des clefs, déduction faite de toute somme due au BAILLEUR notamment à titre de dégat ou qui pourrait lui être réclamée ou dont il pourrait être tenu pour responsable.

Cette somme, équivalente à trois (3) mois de loyer en principal, variera automatiquement et sans notification préalable dans les mêmes proportions que le loyer principal en cas de révision ou par application de la clause d'indexation de manière à être égal en permanence à trois (3) mois de loyer en principal.

Le dépôt de garantie pourra être immédiatement affecté par le BAILLEUR, en tout ou partie, au paiement de toutes sommes dues par le PRENEUR en vertu du présent bail et demeurées impayées. En ce cas, il devra être immédiatement reconstitué par le PRENEUR entre les mains du BAILLEUR, le tout sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble à ce dernier.

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.

8.2 GARANTIE BANCAIRE A PREMIERE DEMANDE

Le PRENEUR s'oblige à remettre au bailleur dans un délai d'un mois sous peine de résolution pure et simple du présent bail, un acte de garantie bancaire à première demande émanant d'un établissement financier de premier ordre comportant nécessairement renonciation au bénéfice de discussion et de division et ce, afin de garantir le paiement de toutes sommes susceptibles d'être

exigées par le BAILLEUR au titre du présent bail et ses renouvellements, tels notamment les loyers éventuellement révisés, charges, taxes et accessoires, indemnités d'occupation, réparations, intérêts et frais éventuels de procédure, et ce, pour un montant de **TRENTE MILLE EUROS (30 000 €)** représentant **DOUZE (12) mois de loyers en principal**.

La garantie bancaire à première demande devra être délivrée pour toute la durée du présent bail et celle de ses renouvellements.

En outre, elle sera émise au profit du BAILLEUR ou de toute autre personne qui deviendrait propriétaire des présents locaux donnés à bail.

Il est précisé que le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR, à la signature des présentes, un chèque d'un montant de **TRENTE MILLE EUROS (30 000 €)** qui lui sera restitué dès réception de l'acte de garantie bancaire susvisé. A défaut de production dudit acte, cette somme sera conservée par le BAILLEUR à titre de garantie ; le BAILLEUR se réservant le droit d'encaisser cette somme.

La remise de l'acte de garantie bancaire à première demande constitue une des conditions déterminante et essentielle à la signature du présent bail.

8.3 CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

Monsieur Nicolas WATRY, demeurant 42 rue des rosiers à PARIS (75004), né le 26/09/1984 à CROIX (59), de nationalité française, se constitue volontairement caution solidaire du PRENEUR pour l'entière exécution des charges et conditions du présent bail, dans les conditions et conformément à l'acte de cautionnement solidaire annexé aux présentes.

Article 9 IMMATRICULATION DE LA SOCIETE

Le PRENEUR reconnaît avoir été informé par le BAILLEUR de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et des conséquences du défaut d'immatriculation qui peut notamment impliquer le refus du renouvellement.

Article 10 SOUS-LOCATION / CESSION

Le PRENEUR ne pourra :

- se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement à des tiers, ni sous-louer en totalité ou en partie ni consentir une location-gérance du fonds de commerce exploité à l'adresse des lieux loués.
- céder son droit au présent bail si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce.

Préalablement à la réalisation de cette cession, le BAILLEUR disposera toutefois, d'un droit de préférence à l'acquisition du fonds.

A cette fin, le PRENEUR devra, par lettre recommandée avec avis de réception, faire connaître au BAILLEUR son intention de céder, en indiquant les conditions dans lesquelles la cession projetée devra avoir lieu ainsi que l'indemnité due par le cessionnaire.

Cette formalité vaudra mise en demeure du BAILLEUR de faire connaître, dans un délai d'un mois à compter de la présentation de la lettre et sous peine de déchéance, s'il se porte ou non acquéreur du fonds.

A défaut d'exercice par le BAILLEUR de ce droit de préférence, la cession devra préciser l'engagement du cédant de rester solidaire durant trois ans à compter de la cession avec le cessionnaire, ou avec tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et de l'exécution des clauses du bail et devra être constatée par acte authentique auquel le BAILLEUR sera appelé à concourir par acte extrajudiciaire, délivré quinze jours au moins avant la date prévue pour la signature de la cession ; une copie

exécutoire de l'acte de cession devra être remise au BAILLEUR aux frais du PRENEUR, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

Le PRENEUR restera garant pendant une durée de trois ans à compter de la cession, solidairement avec son cessionnaire ou avec tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers, charges, impôts et taxes échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail. Aucune cession ne pourra avoir lieu s'il est dû des sommes quelconques par le PRENEUR au BAILLEUR.

Article 11

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.

Article 12

ASSURANCES

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-ouvrage » 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 assurés 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.

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.

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

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

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR toute éventuelle surprime que ce dernier devrait payer en raison de risques spéciaux découlant de son occupation ou de son activité.

Article 13

DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LIEUX LOUES

13.1 DESTRUCTION TOTALE

Si les locaux viennent à être détruits en totalité, par cas fortuit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

13.2 DESTRUCTION PARTIELLE

Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, par cas fortuit, il est convenu que le PRENEUR pourra, suivant les circonstances, demander soit une diminution du prix, soit la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y aura lieu à aucun dédommagement.

Article 14

DELIVRANCE DES LIEUX

Le PRENEUR déclare prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance sans formuler aucune réserve à leur sujet, pour les avoir vus et visités antérieurement à la signature du présent bail.

Il est expressément convenu entre les parties que le PRENEUR s'engage à effectuer les travaux dont le descriptif est annexé aux présentes.

Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR d'autres réfection ou réparation ni travaux quelconques de quelque nature que ce soit.

Lors de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties, ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location ou à défaut conservé par les parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Article 15

ENTRETIEN / REPARATIONS / TRAVAUX

15.1 Afin que les lieux loués soient tenus en bon état de réparations, le PRENEUR devra effectuer à sa charge jusqu'à la fin de son occupation, toutes réparations, tous travaux d'entretien, tous remplacements, toutes réfections, toutes améliorations, et mises aux normes, qui s'avèreront nécessaires, y compris celles, et par dérogation à l'article 1755 du code civil, qui seraient dues à la vétusté, de sorte que le BAILLEUR ne prenne à sa charge que les grosses réparations définies à l'article 606 du code civil, et les mises aux normes afférentes aux grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Il est ainsi précisé, sans que cette liste ne soit limitative, que le PRENEUR devra effectuer à sa charge toutes réparations, tous travaux, tous remplacement, réfections, améliorations, mises aux normes des présents locaux loués, et notamment des revêtements de plafonds/murs intérieurs/cloisons/sols, des fermetures intérieures et extérieures (portes, serrures, fenêtres, grilles, stores, volets, vitres, vitrine, verrières...), du système de chauffage (chaudière, radiateurs, chauffe-eau...), de la climatisation et ventilation, de la plomberie (canalisations, robinets, vannes, siphons, évier, sanitaires...), de l'électricité (tableau électrique, interrupteurs, prises, lampes, câbles, équipements électriques...), des télécommunications/câblage, des équipements (placards, menuiseries, miroirs, éléments de décoration...).

Le PRENEUR s'obligera à souscrire à ses frais des contrats d'entretien annuels nécessaires à l'entretien de l'ensemble du système de chauffage, de VMC, de climatisation, et des chauffe-eaux. Il s'engage également à souscrire à ses frais des contrats d'entretiens annuels pour les conduits de fumée, d'évacuation, de ventilation, et d'extraction et à procéder à ses frais aux ramonages desdits conduits.

Le PRENEUR effectuera à ses frais tous les travaux demandés par les services administratifs (et notamment l'inspection du travail, la préfecture de police, la commission d'hygiène et de sécurité...), et tous les travaux de mise en conformité des locaux (et notamment les travaux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite), et des équipements (tels notamment que la climatisation, ventilation, installations électriques...) avec les normes en vigueur actuelles ou futures ; à l'exception de ceux relevant des grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute dégradation touchant aux travaux incombant au BAILLEUR, sous peine d'être tenu responsable de toutes aggravations ou dommages résultant de son silence ou son retard. Le PRENEUR 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.

Le PRENEUR sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du BAILLEUR si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution dont il a 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 dans les locaux loués ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation envers le BAILLEUR prévue ci-dessus.

15.2 Le PRENEUR souffrira toutes réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, il ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, excéderait-elle 21 jours.

De même le PRENEUR devra 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:

- à l'entretien, la réparation, le remplacement des équipements 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.

Lors de l'exécution du ravalement de la façade de l'immeuble, le PRENEUR devra également déposer et reposer à ses frais et sans délai, tous agencements, vitrines et enseignes dont l'enlèvement serait utile pour l'accomplissement des travaux, et ce quelle que soit la durée des travaux.

Si, préalablement à la réinstallation les agencements et enseignes susvisés doivent faire l'objet d'une mise en conformité avec la réglementation en vigueur, celle-ci sera faite aux frais du PRENEUR. Si leur installation n'est plus possible, le PRENEUR ne pourra de ce fait, exercer aucun recours contre le BAILLEUR.

Article 16

TRANSFORMATIONS / AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucune démolition, ni construction, et généralement, des travaux touchant au gros œuvre, sans avoir obtenu les autorisations administratives et de copropriété nécessaires et sans l'autorisation écrite du

BAILLEUR qui pourra lui imposer le contrôle de son architecte ; les honoraires de ce dernier étant dans cette hypothèse à la charge du PRENEUR.

Préalablement aux travaux, le PRENEUR devra justifier des assurances visées ci-dessus.

Les plans des aménagements, installations, améliorations et embellissements projetés par le PRENEUR devront, préalablement à toute exécution être soumis pour accord écrit au BAILLEUR.

Il est précisé qu'en cas de volonté d'installation d'un système de climatisation, le PRENEUR devra, préalablement à toute exécution, justifier avoir obtenu, outre l'accord écrit du BAILLEUR, les autorisations nécessaires à cet égard, notamment administratives et de copropriété. Par ailleurs, dans l'hypothèse où la climatisation nécessiterait une consommation d'eau, le PRENEUR aura l'obligation de procéder auprès de la copropriété à une demande d'installation de compteur d'eau individuel.

Dans tous les cas, le PRENEUR devra prendre toutes dispositions pour maintenir l'accessibilité aux équipements de l'immeuble afin d'en permettre l'entretien, la réparation, le remplacement, par notamment la présence des siphons, tampons de dégagements, culottes de raccordement, robinets d'arrêt, boîtiers de dérivation ou de réparations, purgeurs, dispositifs anti-bélier, compteurs, etc..., cette liste n'étant nullement exhaustive.

Tous les frais quels qu'ils soient (travaux d'entretien, réparations...) relatifs aux aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par le PRENEUR resteront toujours à la seule charge du PRENEUR, qui fera en outre son affaire personnelle à ses risques, périls et frais de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations.

Tous les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par le PRENEUR deviendront, sans indemnité, la propriété du BAILLEUR au départ du PRENEUR, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander au PRENEUR, la remise des lieux dans leur état d'origine aux frais de ce dernier. Dans ce cas, à défaut d'exécution par le PRENEUR des travaux à sa charge, le BAILLEUR pourra y procéder aux frais du PRENEUR en ses lieux et place, ou lui en imputer le coût.

Article 17

EXERCICE DE L'ACTIVITE

Le PRENEUR fera son affaire personnelle aux lieux et place du BAILLEUR et sans que celui-ci puisse être inquiété, ni recherché, à ce sujet, de l'obtention de toutes 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.

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, 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 et intérêts éventuels ; les machines, s'il en existe, devront être munies de tous dispositifs anti-vibrations et anti-bruit, de manière à n'occasionner aucune gêne aux voisins ;

- à ne pouvoir placer sur la façade ou les terrasses de l'immeuble aucune enseigne, plaque, stores, installations quelconques ou éléments de décoration sans le consentement écrit du BAILLEUR, et de la copropriété ; étant précisé que le PRENEUR fera son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires et du règlement des taxes qui pourraient être exigées de ce fait, de sorte que le BAILLEUR ne soit jamais ni inquiété ni recherché à ce sujet, ces installations demeurant sous l'entière responsabilité du PRENEUR.

Article 18

ENVIRONNEMENT

18.1

ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES

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.

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.

En application de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le BAILLEUR informe le PRENEUR des sinistres intervenus pendant la période où il a été propriétaire, ou dont il a lui-même été informé en application dudit article du Code de l'environnement.

Ainsi, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance :

Les locaux objets des présentes, n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visées à l'article L.125-2, ou technologiques visées à l'article L.128.2 du Code des Assurances.

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

18.2 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le PRENEUR déclare avoir pris connaissance du diagnostic de performance énergétique (ci-après annexé), et en faire son affaire personnelle.

18.3 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 calonifugeages 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.

Le BAILLEUR a remis au PRENEUR un rapport d'amiante annexé au présent bail.

18.4 TERMITES

Le PRENEUR et le BAILLEUR déclarent être informés des dispositions relatives à la lutte contre les termites issues de la loi n°99-471 du 8 juin 1999 en vertu de laquelle découlent notamment les obligations suivantes :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble.
- l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.

A cet effet, le BAILLEUR déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration.

Article 19 ABONNEMENTS

Le PRENEUR connaissant parfaitement les équipements des locaux objets des présentes pour les avoir visités, déclare faire son affaire personnelle de toutes démarches en vue d'obtenir les branchements desdits équipements et installations de toute nature nécessaires à l'exercice de son activité (téléphone, télécopie, internet, télécommunications, électricité, gaz, eaux, etc...) et renonce en conséquence à invoquer la responsabilité du BAILLEUR en cas de retard dans ces branchements ou raccordements pour quelque cause que ce soit.

Le PRENEUR assumera la charge des taxes de redevances relatives à ces branchements et aux abonnements subséquents.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas prétexter des délais demandés par l'administration pour effectuer ses branchements, pour réclamer auprès du BAILLEUR une diminution de loyer ou un différé de celui-ci.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la conclusion de tous nouveaux contrats d'abonnements (eaux, gaz, électricité, groupe électrogène, installations téléphoniques, télécommunications, internet, etc...). Il assumera tous les frais, charges, redevances, taxes, dus à leur mise en service, fonctionnement, entretien et acquittera ses propres consommations. En cas de résiliation, il acquittera les frais et indemnités y afférents.



Article 20

REGLEMENT DE COPROPRIETE OU DE JOUISSANCE

Le PRENEUR reconnaît avoir reçu le règlement de copropriété de l'immeuble dont dépendent les locaux loués. Il devra se conformer aux obligations en découlant dont dépendent les locaux loués, ainsi qu'à toutes notes ou circulaires qui pourraient en être la conséquence, ainsi qu'à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

Le PRENEUR devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles du voisinage, tels que bruits, odeurs, introduction d'animaux nuisibles, etc... et :

- se conformer aux usages en vigueur et aux règlements de police concernant la bonne tenue des immeubles collectifs ;
- n'embarrasser par aucun objet, ou d'une manière quelconque les lieux à usage commun ;
- ne faire usage d'aucun appareil à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.

Article 21

RESPONSABILITE ET RECOURS

a) Le PRENEUR renonce à tout recours contre le BAILLEUR et à toute demande de réduction de loyer :

- en cas d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services et équipements communs, pour une cause indépendante de la volonté du BAILLEUR ;
- en cas de vols ou détournements dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués ;
- en cas de dégâts causés aux lieux loués et de troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou tiers. Le PRENEUR se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le BAILLEUR puisse être recherché et, au contraire, en garantissant ce dernier de toutes conséquences des réclamations ;
- pour les faits du concierge ou du gardien, s'il y en a un, à l'occasion de toute mission qu'il aura spécialement confié à ce dernier, lequel sera alors considéré comme son mandataire exclusif et spécial.

b) Le PRENEUR devra jouir des locaux en bon père de famille. Il en fera 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 pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

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.

Article 22

CONGE / VISITE DES LIEUX

Le PRENEUR devra laisser en permanence libre accès des locaux au BAILLEUR, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du PRENEUR.

Sauf urgence manifeste, le BAILLEUR devra aviser le PRENEUR de ses visites au moins 48 heures à l'avance.



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.

Le PRENEUR ne pourra déménager, même partiellement, avant l'expiration du délai de congé, s'il n'a pas exécuté les réparations lui incombant, payé le montant du loyer, charges, taxes et accessoires et justifié au BAILLEUR du bon paiement de toutes ses obligations.

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

Article 23 **CLAUSE PENALE**

Au cas où le PRENEUR serait défaillant dans le paiement de ses loyers, des charges et de tous accessoires, à leur date d'exigibilité, 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 au cours duquel la résiliation prendra date.

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 en principal, majorée du montant des charges et accessoires du loyer, ainsi que de la taxe sur la valeur ajoutée dans l'hypothèse où le BAILLEUR aurait décidé d'opter en cours de bail pour l'assujettissement à cette taxe.

Article 24 **CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement intégral, à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer, des accessoires du loyer (taxes, charges, etc...), d'un complément de dépôt de garantie, de toutes sommes quelconques dues en vertu du bail, 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 délivré par acte extra-judiciaire resté sans effet, et contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR refuserait de quitter les lieux immédiatement, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent.

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.

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 25 **INDIVISIBILITE ET SOLIDARITE / TOLERANCES**

25.1 **INDIVISIBILITE ET SOLIDARITE**

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.

25.2 **TOLERANCES**

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.

Article 26 **DROIT DE PREFERENCE**

Les parties décident par les présentes de déroger à l'article L.145-46-1 du Code de commerce ; ainsi le PRENEUR renonce expressément à tout droit de préférence en cas de vente des présents locaux loués, et dispense le propriétaire d'exécuter les obligations (notamment de notification) prévues à l'article L.145-46-1 du Code de commerce.

Article 26bis **DROIT DE PREEMPTION DU BAILLEUR**

En cas de cession du bail par le PRENEUR à l'acquéreur de son fonds de commerce, le BAILLEUR bénéficiera d'un droit de préemption, sauf dans l'hypothèse où l'acquéreur dudit fonds serait une société dans laquelle Monsieur Nicolas WATRY, né le 26/09/1984 à CROIX (59), de nationalité française, est actionnaire majoritaire.

Le PRENEUR devra en conséquence notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception l'intégralité du projet d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification :

- l'état civil et l'adresse de l'acquéreur, s'il s'agit d'une personne physique, ou la dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait K bis délivré par le Registre du Commerce,
- le prix de vente du fonds et ses modalités de paiement,
- l'énumération qualitative et évaluation du stock,
- l'énumération des contrats conclus par l'entreprise en ce y compris les contrats de travail avec identification des cocontractants et leur ancienneté,
- toutes autres conditions de la vente projetée,
- et, pour le cas où la Commune bénéficierait d'un droit de préemption, le PRENEUR devra justifier de la purge de ce droit.

Dans le cas où la convention prévoirait d'ores et déjà les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession, celle-ci devra nécessairement prendre en considération le délai stipulé pour permettre au Bailleur d'exercer, s'il a lieu, le droit de préemption.

Il est en outre précisé :

- que l'accord de principe éventuellement donné par le BAILLEUR avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne peut dispenser le PRENEUR de procéder à la notification requise dans les termes des présentes,

22/03/2018

- qu'à compter de cette notification, toute substitution d'une personne physique ou morale de l'acquéreur mentionné dans le projet d'acte devra faire l'objet d'une nouvelle notification au BAILLEUR, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour exercer son droit de préemption dans les conditions prévues aux conditions du présent article,

- que la notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont convenues.

Le BAILLEUR aura la faculté, dans un délai de deux mois après réception de cette notification, d'informer le PRENEUR, dans les mêmes formes, à égalité de condition, de sa décision d'user de ce droit de préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il entendra substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession devra être régularisée dans les quinze jours suivant la notification de la décision du BAILLEUR.

Article 27 **REFERENCEMENT / NEGOCIATIONS / FRAIS / HONORAIRES DE REDACTION**

27.1 **CLAUDE DE REFERENCEMENT**

Ladite location étant effectuée avec le concours de l'agence LA TOUR IMMO, le PRENEUR accepte que LA TOUR IMMO puisse faire figurer parmi ses références les missions qu'elle a accomplies dans le cadre du présent contrat.

27.2 **NEGOCIATIONS**

Les parties reconnaissent que les termes du présent bail ont été librement négociés entre elles avec le concours de l'agence LA TOUR IMMO.

27.3 **FRAIS**

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

Le PRENEUR paiera notamment les frais d'enregistrement du présent bail.

Article 28 **ELECTION DE DOMICILE**

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

- ☐ Pour le BAILLEUR à l'adresse de son siège social,
- ☐ Pour le PRENEUR dans les lieux loués

Fait à PARIS, le 22/03/2018, en trois exemplaires.

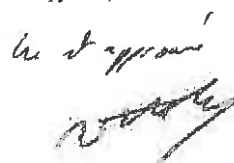
LE BAILLEUR

(Lu et approuvé)

Lu et approuvé


LE PRENEUR

(Lu et approuvé)

Lu et approuvé


LISTE DES ANNEXES

- ↳ Etat des Risques Naturels Miniers et Technologiques
- ↳ Diagnostic de Performance Energétique
- ↳ Rapport amiante
- ↳ Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail
- ↳ Etat récapitulatif des travaux des trois dernières années
- ↳ Etat prévisionnel des travaux des trois années suivantes
- ↳ Descriptif des travaux réalisés par le PRENEUR
- ↳ Garantie bancaire à première demande
- ↳ Acte de cautionnement solidaire
- ↳ Certificat de superficie établi par la société CEDIM le 24/07/2017 (« Loi CARREZ »)



Enregistré à : SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES 9^{EME} OUEST

Le 30/03/2006 Bordereau n°2006/350 Case n°10

Fxt 2663

Enregistrement

Exonéré

Pénalités

Total liquide

zéro euro

Montant reçu

zéro euro

L'Agent



STATUTS

DE LA SOCIETE CIVILE "IMMOBILIERE CHAPE"

LES SOUSSIGNES :

1) Monsieur Jean-Michel Yves PESCHARD, Notaire, demeurant à PARIS (3^{ème} arrondissement), 22, rue des Francs Bourgeois, divorcé non remarié.

Né à BOULOGNE BILLANCOURT (Hauts de Seine), le 4 février 1951.

De nationalité française, ayant la qualité de résident au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur.

2) Madame Karine Rachel CHALABI, Gérante de Société, demeurant à PARIS (3^{ème} arrondissement) 22, Rue des Francs Bourgeois, divorcée non mariée.

Née à TUNIS (Tunisie) le 10 Décembre 1963.

De nationalité française, ayant la qualité de résident au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur.

LESQUELS sont convenus de créer entre eux une société dont ils ont établi ainsi qu'il suit les statuts.

STATUTS

Article 1 - FORME

Cette société est régie par les dispositions des articles 1.832 à 1.870-1 du Code Civil et du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 par toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

Elle ne peut faire appel public à l'épargne ni émettre des titres négociables.

Article 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- la propriété, la gestion, l'administration et l'exploitation, soit directement soit par bail ou location de tous immeuble et de tous biens et droits immobiliers, détenus en pleine propriété,



Va

nue-propriété ou usufruit et en particulier de divers lots de copropriété dépendant d'un immeuble sis à PARIS (12^{ème}), 15, Place d'Aligre ;

- la mise à disposition à titre gratuit à ses associés desdits biens et droits immobiliers.

Et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à son objet, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la Société.

Article 3 - DENOMINATION SOCIALE

La Société est dénommée "IMMOBILIERE CHAPE".

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers.

Elle doit être précédée ou suivie des mots "société civile" suivis de l'indication du capital social.

Article 4 - DUREE DE LA SOCIETE

La durée de la Société est fixée à soixante ans (60), à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Jusqu'à l'accomplissement de la formalité d'immatriculation, les rapports entre les associés sont régis par les présents statuts et par les principes généraux du droit applicable aux contrats et obligations.

Article 5 - SIEGE SOCIAL

Le siège de la société est fixé à PARIS (9^{ème} arrondissement), 42 rue Vignon.

Il peut être transféré dans tout autre endroit de la même commune par simple décision de la gérance et, partout ailleurs, par une décision des associés prise dans les conditions prévues pour la modification des statuts.

Article 6 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est de DEUX MILLE EUROS (2.000,00 €).

Il est divisé en deux cents parts (200) de DIX EUROS (10,00 €) chacune, numérotées de 1 à 200.

Article 7 - SOUSCRIPTION DES PARTS SOCIALES

Les parts composant le capital social sont souscrites en numéraire, savoir :

Par Monsieur Jean-Michel PESCHARD, cent parts numérotées de 1 à 100	100
Par Madame CHALABI cent parts numérotées de 101 à 200	100

Soit ensemble deux cents parts..... 200

Ces parts seront libérées dans les conditions prévues par les présents statuts.



VO

Article 8 - AUGMENTATION DE CAPITAL

Le capital peut, en vertu d'une décision de l'Assemblée générale Extraordinaire, être augmenté, notamment par la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en espèces ou en nature ; mais les attributaires, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associés, devront être agréés par une décision de l'assemblée générale extraordinaire statuant à l'unanimité.

En cas d'apport de biens démembrés et sauf convention contraire entre l'usufruitier et le nu-proprétaire, les apports démembrés réalisés conjointement par l'usufruitier et le nu-proprétaire seront rémunérés par des parts soumises au même démembrement que les biens apportés.

De même les parts émises à l'occasion d'une augmentation de capital par incorporation de réserves seront soumises au même démembrement que les parts anciennes démembrées auxquelles est attaché le droit d'attribution.

Article 9 - REDUCTION DU CAPITAL

Le capital peut aussi être réduit, en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Article 10 - DROITS ATTACHES AUX PARTS

Chaque part donne droit, dans la répartition des bénéfices et celle du boni de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Elle donne également droit de participer aux assemblées générales des associés et d'y voter.

Article 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice, à la demande du plus diligent.

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires et pour les décisions extraordinaires ayant pour objet la modification du capital social, la prorogation ou la dissolution de la société ou ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements des usufruitiers de parts sociales.

En l'absence de volonté contraire du nu-proprétaire régulièrement signifié à la société, l'usufruitier de parts sociales démembrées est présumé disposer d'un mandat tacite du nu-proprétaire desdites parts pour le représenter aux assemblées et y voter en ses lieu et place.

Article 12 - MUTATION ENTRE VIFS

Les cessions de parts doivent être faites par un acte authentique ou sous seings privés. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévue par l'article

 10

1.690 du Code Civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées.

Les parts sont librement cessibles entre associés et au profit de leurs ascendants et descendants ; elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec le consentement unanime des associés.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui projette de céder ses parts doit en faire la notification à la société par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en indiquant les nom, prénoms, domicile et profession du futur cessionnaire ainsi que le délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée.

Si le cessionnaire est agréé par l'assemblée des associés, le gérant en avise immédiatement le cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et la cession peut être régularisée dans les conditions prévues par la notification.

Préalablement au refus d'agrément, la gérance doit, dans les quinze jours qui suivent la réception de la notification du projet de cession, aviser les associés de ce projet par lettre recommandée et leur rappeler les dispositions des articles 1.862 et 1.863 du Code Civil et celle du présent article. Les associés disposent d'un délai de quinze jours pour se porter acquéreurs, et si plusieurs prennent ce parti, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné par la gérance, ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre d'achat par la société ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1.843-4 du Code Civil.

Toutefois, le cédant peut finalement décider de conserver ses parts lors même que le prix adopté par les experts serait égal à celui moyennant lequel devait avoir lieu la cession projetée.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter du jour de la notification par lui faite à la Société de son projet de cession, l'agrément est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société.

Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre cette décision caduque en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.

Les dispositions qui précèdent sont applicables :

- . Aux mutations entre vifs à titre gratuit ou onéreux,
- . Aux échanges,
- . Aux apports en société,
- . Aux attributions effectuées par une société à l'un de ses associés,
- . Et, d'une manière générale, à toute mutation de gré à gré entre vifs.

Un agrément doit encore être donné dans les mêmes formes et conditions que ci-dessus à tout projet de nantissement des parts ou toutes autre sûreté conférant au créancier le droit de s'approprier les parts ou de les faire vendre.

Article 13 - MUTATION PAR DECES

En cas de décès d'un associé, ses héritiers en ligne directe sont de plein droit associés, sans qu'il soit besoin d'obtenir un agrément ; mais ils ne peuvent faire valoir leurs droits qu'après

 160

avoir notifié à la société leurs qualités héréditaires et en avoir justifié.

Quant aux autres héritiers et ayants-droit, ils ne deviennent associés qu'avec le consentement unanime des associés.

Ils sollicitent cet agrément de la manière prévue à l'article précédent.

A défaut d'agrément, et conformément à l'article 1.870-1 du code Civil, les intéressés non agréés sont seulement créanciers de la société et n'ont droit qu'à la valeur des droits sociaux et de leur auteur (ou à leur part dans ces droits), déterminés dans les conditions fixées par l'article 1.843-4 du Code Civil.

Article 14 - DISSOLUTION D'UNE PERSONNE MORALE ASSOCIEE

La dissolution d'une personne morale, membre de la société, ne lui fait pas perdre sa qualité d'associé.

Article 15 - FUSION-SCISSION D'UNE PERSONNE MORALE ASSOCIEE

Si une personne morale, membre de la société, est absorbée par voie de fusion, celle à laquelle est dévolu son patrimoine devient associée de plein droit. Il en est de même, en cas de scissions pour la ou les personnes morales auxquelles les parts de la présente société sont dévolues.

Article 16 - REDRESSEMENT JUDICIAIRE - LIQUIDATION DES BIENS - DECONFITURE D'UN ASSOCIE

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation de biens, de faillite personnelle ou encore, s'il se trouve en déconfiture, cet associé cesse de faire partie de la société.

Il n'en est plus que créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux, déterminée conformément à l'article 1.843-4 du Code Civil.

- OBLIGATIONS DES ASSOCIES -

Article 17 - LIBERATION DES PARTS

1 - Parts de numéraire

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance et, au plus tard, quinze jours francs après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives au fur et à mesure des besoins de la société.

La libération est effectuée, en principe, au moyen du versement en numéraire. Toutefois, en cas d'augmentation de capital, elle peut avoir lieu par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible contre la société.

A défaut de paiement des sommes exigibles, la société poursuit les débiteurs et peut faire vendre les parts pour lesquelles les versements n'ont pas été effectués un mois après un commandement de payer demeuré infructueux. Cette mise en vente est notifiée aux retardataires




par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec l'indication des numéros des parts en cause. Elle est, en outre, publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

Quinze jours après sa publication, il est procédé à la vente des parts aux risques et périls des retardataires, aux enchères publiques, par le Ministère d'un Notaire, sans mise en demeure et sans autre formalité. Le prix de vente est imputé, dans les termes de droit, sur ce qui reste dû à la société par le retardataire, lequel reste passible de la différence ou profite de l'excédent.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les parts du numéraire en ce compris non seulement celles qui composent le capital initial, mais encore celles qui pourraient être créées à l'occasion d'une augmentation de capital.

Elles s'appliquent enfin, s'il y a lieu, à la prime d'émission dont est assortie une augmentation de capital.

Les sommes appelées par la gérance deviennent exigibles quinze jours francs après l'envoi d'une lettre recommandée par la gérance à l'associé ou aux associés débiteurs.

En cas de retard dans le paiement des sommes exigibles, les retardataires sont passibles d'une pénalité de un franc pour cent (1%) par mois de retard. Tout mois commencé étant compté en entier.

II - Parts d'apport en nature

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

Cette libération s'effectue par la mise à disposition effective du bien apporté.

Article 18 - CONTRIBUTION AU PASSIF SOCIAL

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cession des paiements.

Toutefois, les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

- DISPOSITIONS DIVERSES -

Article 19 - SOUMISSION AUX STATUTS ET AUX DECISIONS DE L'ASSEMBLEE

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelques mains qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

Article 20 - TITRES

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.



VC

Article 21 - SCELLES

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents de la société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration.

- FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE -

Article 22 - GERANCE

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux.

S'ils sont plusieurs, les gérants peuvent agir séparément.

Monsieur Jean-Michel PESCHARD est nommé gérant pour une durée illimitée.

Article 23 - NOMINATION - REVOCATION

Les gérants sont nommés par l'assemblée générale des associés, laquelle peut les révoquer à tout moment.

Toutefois, un gérant statutaire associé n'est révocable que pour cause légitime et par une décision, prise à la majorité des trois/quarts, l'associé gérant participant au vote.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

Article 24 - POUVOIRS - OBLIGATIONS

I - Pouvoirs

La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social.

Toutefois, les achats et les ventes de biens immobiliers, les emprunts et les constitutions d'hypothèque ou de tout autre sûreté réelle devront être préalablement autorisés par une décision de l'Assemblée Générale ordinaire des associés.

La gérance peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

II - Obligations

Les associés usufruitiers de parts sociales compris ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux, et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.



ka

- ASSEMBLEES GENERALES -

DISPOSITIONS GENERALES

Article 25 - PRINCIPES

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés. Ses délibérations, prises conformément aux présents statuts, obligent tous les associés, même absents, incapables ou dissidents.

Chaque année, il doit être réuni, dans les six mois de la clôture de l'exercice, une assemblée générale ordinaire.

Des assemblées générales, soit ordinaires dit "ordinaires réunies extraordinairement", soit extraordinaires, peuvent en outre, être réunies à toute époque de l'année.

Article 26 - FORMES ET DELAIS DE CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Si le gérant fait droit à la demande, il procède, conformément aux statuts, à la convocation de l'assemblée des associés.

Sauf si la question posée porte sur le retard du gérant à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque le gérant accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Les assemblées sont réunies au siège social ou en tout autre lieu de la même ville ou du même département. Le lieu où se tient l'assemblée est précisé dans l'avis de convocation.

Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée. Elles sont faites par lettres recommandées adressées à tous les associés ou par lettres simples remises contre récépissé.

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

Article 27 - INFORMATION DES ASSOCIES

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leur frais, par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur la reddition de comptes des gérants, le rapport d'ensemble sur l'activité de la société prévu à l'article 1.856 du Code Civil, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple, quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée.

Les mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.



10

En outre, tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ses droits, l'associé peut se faire assister d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de Cassation ou les experts près une cour d'Appel.

Article 28 - ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.

Cependant, les titulaires de parts, sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans le délai de trente jours francs à compter de la mise en demeure par la société ne peuvent être admis aux assemblées. Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul du quorum.

Tout associé peut se faire représenter aux Assemblées Générales par un mandataire de son choix associé ou non.

Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts.

Article 29 - BUREAU DES ASSEMBLEES

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux.

A défaut, l'assemblée élit elle-même son Président.

En cas de convocation par l'un des associés, l'Assemblée est présidée par celui-ci.

Les fonctions de scrutateur sont remplies par les deux membres de l'Assemblée, présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Article 30 - FEUILLE DE PRESENCE

A chaque assemblée est tenue une feuille présence.

Ce document indique quels sont :

. D'une part, les associés présents,

. D'autre part, les associés représentés, en précisant le nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Par ailleurs, s'agissant des associés représentés, la feuille de présence fait connaître leur mandataire.

Les associés présents et représentés ainsi que les mandataires des associés représentés sont identifiés par leur nom, leur prénom usuel et leur domicile.

Les pouvoirs donnés par les associés représentés sont annexés à la feuille de présence.

La feuille de présence, dûment émargée par les associés présents et les mandataires des associés représentés, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

Article 31 - ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Sous réserve des questions diverses qui ne doivent présenter qu'une minime importance, les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Néanmoins, elle peut, en toute circonstance, révoquer un ou plusieurs gérants et procéder à leur remplacement.

L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

Article 32 - PROCES-VERBAUX

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis dans les formes légales et réglementaires en vigueur.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'Assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé de débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le Président de l'Assemblée.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en Justice ou ailleurs sont valablement certifiés conformes par un seul gérant.

Après la dissolution de la société et pendant la liquidation les copies et extraits sont valablement certifiés par un seul liquidateur.

- ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES -

Article 33 - QUORUM ET MAJORITE

L'assemblée générale, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

A défaut, l'Assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée quel que soit le nombre des associés présents ou représentés et la quotité du capital social leur appartenant.

Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées sauf ce qui est dit ci-dessus l'article 12 concernant l'agrément d'un nouvel associé et à l'article 23 concernant la révocation d'un gérant statutaire.

Article 34 - COMPETENCE - ATTRIBUTIONS

L'Assemblée générale ordinaire annuelle entend le rapport de la gérance sur les affaires sociales.

Elle discute, approuve, redresse ou rejette les comptes de l'exercice écoulé.

Elle statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme, réélit ou révoque les gérants dans les conditions prévues à l'article 23.

 Ka

- ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES -

Article 35 - QUORUM ET MAJORITE

L'Assemblée générale extraordinaire, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si les deux/tiers au moins des associés, possédant les deux/tiers du capital social, sont présents ou représentés.

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

Les décisions sont prises à la majorité des deux/tiers des voix exprimées.

Article 36 - COMPETENCE - ATTRIBUTIONS

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut apporter aux statuts dans toutes leurs dispositions, les modifications quelles qu'elles soient, pourvu que ces modifications ne soient pas contraires à la Loi.

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut notamment :

- Transférer le siège social en n'importe quel endroit du territoire métropolitain lorsque ce transfert excède les pouvoirs attribués à la gérance.

- Transformer la société en société de toute autre forme si ce n'est en société en nom Collectif, transformation qui requiert l'accord de tous les associés, ou en société en commandite, transformation qui requiert, outre la décision de l'assemblée extraordinaire, l'accord de tous les associés devant prendre alors le statut d'associé commandité.

- Prononcer, à toute époque, la dissolution anticipée de la société ou décider sa prorogation. A ce dernier égard, et conformément à l'article 1.844-5 du Code Civil, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être réunie, un an au moins avant l'expiration de la société, pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation.

- DECISIONS CONSTATEES PAR UN ACTE -

Article 37 - DECISIONS COLLECTIVES UNANIMES

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous seing privé, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations ci-dessus prévu.

La mention dans le registre contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte.

L'acte lui-même, s'il est sous seing privé ou sa copie authentique, s'il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.



- RESULTATS SOCIAUX -

Article 38 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er Janvier et se termine le 31 Décembre de chaque année. Le premier exercice social se terminera le 31 décembre 2006.

- COMPTABILITE -

Article 39 - DOCUMENTS COMPTABLES

Il est tenu, par les soins de la gérance, une comptabilité régulière et constamment à jour des recettes et dépenses intéressant la société.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire, le compte d'exploitation générale, le compte de profits et pertes ainsi que le bilan de la société.

- BENEFICES -

Article 40 - DEFINITION DU BENEFICE DISTRIBUABLE

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux et autres charges de la société en ce compris toutes provisions.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Article 41 - REPARTITION DU BENEFICE DISTRIBUABLE

S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'ils sont approuvés par l'assemblée générale, l'existence d'un bénéfice distribuable, l'assemblée décide soit de le distribuer, soit de le reporter à nouveau, soit de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserve dont elle règle l'affectation et l'emploi.

Après avoir constaté l'existence de réserves dont elle a la disposition, l'assemblée générale peut décider la distribution de sommes prélevées sur les réserves. Dans ce cas, la décision indique les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les modalités de mise en paiement des sommes distribuées sont fixées par l'assemblée générale ou, à défaut, par la gérance.

Les sommes distribuées sont réparties entre les associés au prorata de leurs droits respectifs dans le capital social.

- PERTES -

Article 42 - REPARTITION DES PERTES

Les pertes, s'il en existe, sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.



Va

- DISSOLUTION - LIQUIDATION -

Article 43 - DISSOLUTION

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été contractée.

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut, à toute époque prononcer la dissolution anticipée de la société.

En revanche, la société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés et notamment :

- Le décès, l'incapacité ou la faillite personnelle d'un associé personne physique,
- La dissolution, le règlement judiciaire, la liquidation des biens d'un associé personne morale.

La société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant qu'il soit associé ou non.

Article 44 - EFFETS DE LA DISSOLUTION

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

Article 45 - ASSEMBLEE GENERALE - LIQUIDATEURS

Pendant toute la durée de la liquidation, l'assemblée générale conserve les mêmes pouvoirs qu'au cours de l'existence de la société.

A l'expiration de la société ou en cas de dissolution anticipée, l'Assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs, dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance. Elle entraîne la révocation des pouvoirs qui ont pu être conférés à tous mandataires.

Article 46 - LIQUIDATION

L'assemblée générale règle le mode de liquidation.

Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales.

La clôture de la liquidation est constatée par l'Assemblée Générale.

- DISPOSITIONS DIVERSES -

Article 47 - POUVOIRS POUR LES FORMALITES CONSTITUTIVES

Tous pouvoirs sont conférés au Gérant et au porteur d'un original ou d'une copie certifiée conforme des présents statuts à l'effet d'accomplir toutes les formalités requises.

Handwritten signature and initials, possibly 'V/A', at the bottom of the page.

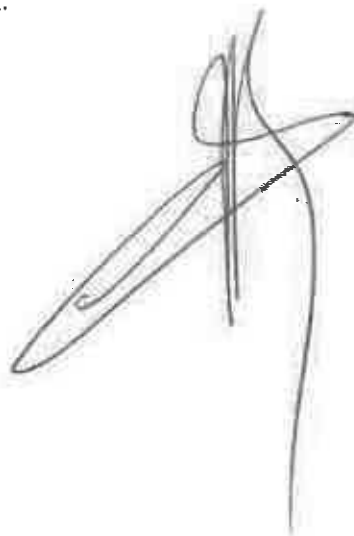
Article 48 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la société, sont soumises aux Tribunaux compétents du lieu du siège social.

Fait et passé à PARIS, sur quatorze (14) pages

Le six mars deux mil six

En six exemplaires originaux.

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized 'C' or 'G' shape followed by several vertical strokes.A handwritten signature in dark ink, featuring a large, sweeping 'S' or 'Z' shape with a long, thin vertical line extending downwards from the right side.

non soumis à la TVA,

-indexé chaque année à la date anniversaire du BAIL en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE, l'indice de référence de la première indexation étant l'indice du 3^{ème} trimestre 2017, soit 110,78.

-une provision trimestrielle pour charges de TROIS CENT EUROS (300 €),

-la taxe foncière à la charge du PRENEUR.

Article I. ENGAGEMENT DE CAUTION SOLIDAIRE

La CAUTION déclare, par les présentes, donner au BAILLEUR, conformément aux dispositions des articles 2288 à 2320 du Code civil, sa **caution personnelle, solidaire et indivisible**, pour le paiement des sommes dues par le PRENEUR au titre du BAIL, ainsi que de tout avenant, documents annexes et contractuels, décisions de justice y afférents directement et indirectement, et conformément aux précisions ci-après.

En raison du caractère solidaire du cautionnement, la CAUTION renonce expressément aux bénéfices de discussion et de division.

En conséquence, la CAUTION est tenue au paiement de la totalité de ce qui sera dû à l'égard du BAILLEUR, dans la limite du montant de son engagement ci-après visé, sans que ce dernier ait :

- à poursuivre préalablement le PRENEUR et ce, sans mise en demeure préalable de ce dernier ;
- à exercer des poursuites contre les autres personnes qui se seront portées caution du PRENEUR, le BAILLEUR pouvant demander à la CAUTION le paiement de la totalité de ce qui lui est dû ou lui sera dû par celui-ci.

Pour obtenir ce paiement, le BAILLEUR pourra exercer des poursuites judiciaires sur l'ensemble des biens, meubles et immeubles, présents et à venir de la CAUTION.

La CAUTION s'interdit d'invoquer toute subrogation ou de prendre toutes mesures qui auraient pour effet de la faire venir en concours avec le BAILLEUR tant que celui-ci n'aura pas été payé ou remboursé de toutes les sommes qui lui sont dues par le PRENEUR, au titre des engagements objets du présent cautionnement.

Article II. MONTANT CAUTIONNE

La CAUTION apporte sa garantie à hauteur d'un montant déterminé.

Le montant du présent cautionnement devra toujours correspondre à **TRENTE MILLE EUROS (30 000 €)** ce qui correspond à un (1) an de loyers hors charges.

La CAUTION est cependant parfaitement informée qu'elle n'est pas seulement tenue de la dette de loyer, mais de celles visées à l'article III des présentes, à hauteur du montant cautionné précité.

Article III. PORTEE DE L'ENGAGEMENT DE CAUTIONNEMENT

La CAUTION a pris connaissance des diverses clauses et conditions du BAIL dont une copie se trouve annexée au présent acte.

Le présent engagement a pour objet de garantir le paiement de toutes les sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR au titre de l'occupation des locaux, objet du BAIL (ainsi que tout avenant, documents contractuels et décisions de justice), à hauteur du montant déterminé précisé dans l'article II des présentes, et notamment :

- le loyer, y compris modifié par des révisions légales, indexations successives, modifications conventionnelles et fixations judiciaires;
- les charges, frais, accessoires, impôts et taxes ;
- le dépôt de garantie ou le complément de dépôt de garantie ;
- les intérêts et pénalités de retard, astreinte... ;
- toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à l'encontre du preneur, y compris les frais irrépétibles et dépens ;
- l'indemnité d'occupation due par le PRENEUR lorsqu'il se maintient dans les locaux, qu'il dispose d'un droit et/ou d'un titre, ou qu'il soit sans droit, ni titre ;
- le prix des travaux de réparations et d'entretien de toute nature à la charge du PRENEUR dont le BAILLEUR a dû assumer le coût ;
- le coût de remise en état des locaux en cours de bail et fin de bail ;
- tous dommages-intérêts dus par le PRENEUR au BAILLEUR pour quelque cause que ce soit.

Article IV. DUREE DU CAUTIONNEMENT

Le présent engagement est conclu pour la durée suivante :

Du **PREMIER MAI DEUX MILLE DIX-HUIT (01/05/2018)** au **TRENTE AVRIL DEUX MILLE VINGT SEPT (30/04/2027)**, et pendant cette période, tant que le PRENEUR n'a pas restitué effectivement les locaux en remettant les clefs au BAILLEUR.

Article V. CHANGEMENT DE SITUATION DES PARTIES

La modification ou la disparition des liens ou des rapports de fait ou de droit susceptibles d'exister entre la CAUTION et le PRENEUR n'emportera pas à elle seule le dégagement de la CAUTION, qui ne pourra révoquer son engagement.

a) Le BAILLEUR

Le présent acte de cautionnement devra bénéficier à tout ayant droit ou successeur du BAILLEUR.

- Le décès du BAILLEUR ne mettra pas fin à l'obligation de couverture de la CAUTION qui reste donc plus tenue des dettes nées après cet événement.

- En cas de fusion ou de scission, le BAILLEUR étant une personne morale, le cautionnement se poursuivra au profit de la nouvelle personne morale. Le présent cautionnement sera transmis de plein droit au(x) nouveau(x) bailleur(s).

b) Le PRENEUR

Toutes les stipulations du présent engagement conserveront leurs pleins effets, quelle que soit l'évolution de la situation financière et juridique ou de la forme juridique du PRENEUR, notamment dans les cas suivants :

- le décès du PRENEUR ne mettra pas fin à l'obligation de couverture de la CAUTION qui reste donc tenue des dettes nées après cet événement ;

- il est expressément convenu que le présent engagement de cautionnement continuera à produire ses effets dans le cas où le PRENEUR disparaîtrait, pour toute cause entraînant l'extinction de son être moral (notamment fusion et scission...) ou de sa personnalité juridique ou serait en sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaires ou dans toute autre situation analogue.

c) La CAUTION

En application de l'article 2294 du Code civil, les engagements de la CAUTION passeront à ses héritiers. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers ou représentants dans la mesure où ils seront tenus de ces dettes.

En cas de cession du bail ou de fonds de commerce, sous quelque forme que ce soit, le présent engagement demeurera en vigueur, la CAUTION devant garantir les dettes des cessionnaires successifs, dans les termes du présent contrat.

Dans l'hypothèse d'une CAUTION personne morale, la fusion-absorption, la scission ou tout autre transfert ne mettront pas fin au présent engagement de cautionnement qui sera transmis de plein droit à la nouvelle personne morale, la CAUTION s'engageant à procéder à ce transfert sous sa responsabilité civile.

Les ayants droit de la CAUTION seront tenus solidairement et indivisiblement à l'égard du BAILLEUR de l'exécution du présent cautionnement et des engagements qui en résultent, dans les mêmes conditions que la CAUTION elle-même.

En conséquence, le BAILLEUR pourra demander à n'importe lequel des ayants droit de la CAUTION le paiement ou le remboursement de la totalité des sommes qu'il aurait été en droit de réclamer à la CAUTION au titre du présent engagement, sans qu'une division des recours contre ces personnes puisse être imposée au BAILLEUR.

Article VI. MISE EN JEU DE LA CAUTION

Le présent engagement de cautionnement deviendra exécutoire de plein droit, dès que les créances garanties seront elles-mêmes exigibles, fût-ce par anticipation pour quelque cause que ce soit.

La CAUTION s'engage à s'acquitter du montant exigible dans un **DELAI DE QUINZE JOURS A COMPTER DE L'EXPEDITION** d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui lui sera adressée par le BAILLEUR ou son mandataire, l'invitant à exécuter son engagement de cautionnement, cette lettre valant mise en demeure de s'exécuter, et faisant ainsi courir les intérêts de retard.

A défaut de s'exécuter dans ce délai de quinze jours précités, la CAUTION sera redevable en plus des intérêts de retard d'une pénalité de 10 % sur les sommes réclamées.

Article VII. RENONCIATION DE LA CAUTION

- 1) La CAUTION est parfaitement informée qu'elle ne pourra se prévaloir des délais de paiement accordés au PRENEUR. De ce fait, si le PRENEUR obtient de pareils délais, la CAUTION qui reste tenue ne pourra poursuivre le PRENEUR avant l'expiration de ces délais.
- 2) En application de l'article 2316 du Code civil, la simple prorogation de terme accordée par le BAILLEUR au PRENEUR, ne décharge pas la CAUTION qui peut, en ce cas, poursuivre le débiteur pour le forcer au paiement.
- 3) Plus généralement la CAUTION s'interdit d'opposer au BAILLEUR aucune exception ou contestation de quelque nature que ce soit, notamment dans l'hypothèse où le PRENEUR garanti contesterait en tout ou partie sa dette, par quelque moyen que ce soit.

Article VIII. FORMALITES / IMPOTS / FRAIS / DROITS

La CAUTION reconnaît avoir reçu un exemplaire original du présent acte de cautionnement et autorise le BAILLEUR à en communiquer une copie au PRENEUR.

Tous les impôts, frais, droits, honoraires, intérêts et pénalités auquel le présent acte ainsi que son exécution pourraient donner lieu seront à la charge de la CAUTION et le cas échéant du PRENEUR, y compris l'enregistrement en cas d'accomplissement de cette formalité, qui est laissée à la convenance du BAILLEUR, ainsi que les frais de timbrage de celui-ci.

Article IX. ELECTION DE DOMICILE

Le BAILLEUR fait élection de domicile à son siège social.
La CAUTION fait élection de domicile à son domicile.

Toute modification apportée au domicile de la CAUTION devra être signifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au BAILLEUR, afin de lui être opposable.

Article X. DONNEES PERSONNELLES / CONFIDENTIALITE

Les informations recueillies par le BAILLEUR ou son mandataire pourront, dans le cadre du présent contrat, faire l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des présentes.

Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, la CAUTION bénéficie d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui la concernent.

Fait à PARIS

Le 22 mai 2018

En _____ exemplaires originaux.

LE BAILLEUR



LA CAUTION



MENTIONS MANUSCRITES A REPRODUIRE PAR LA CAUTION

Bon pour caution solidaire, sans bénéfice de division ni de discussion, du paiement des loyers (qui peut être modifié par indexation, révision, accord des parties, décision de justice...), indemnité d'occupation, charges, impôts, taxes, accessoires, intérêts et pénalités de retard, astreinte, dommages et intérêts, frais de réparation et d'entretien ou de remise en l'état des locaux loués et plus généralement de toutes les dettes que pourrait rester devoir le PRENEUR au BAILLEUR au titre du BAIL concernant les locaux sis 79, boulevard Saint Michel à PARIS (75005) ainsi que tout avenant, annexe, document contractuel, et décision de justice y afférents.

En renonçant au bénéfice de discussion défini à l'article 2298 du Code civil et en m'obligeant solidairement avec le PRENEUR, je m'engage à rembourser le créancier sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement le PRENEUR.

En me portant caution solidaire du PRENEUR dans la limite de la somme de TRENTE MILLE EUROS (30 000 €) couvrant le paiement du principal, des intérêts et, le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée suivante : du **PREMIER MAI DEUX MILLE DIX-HUIT (01/05/2018)** au **TRENTE AVRIL DEUX MILLE VINGT SEPT (30/04/2027)**, je m'engage à rembourser au BAILLEUR les sommes dues sur mes revenus et mes biens si le PRENEUR n'y satisfait pas lui-même.

Bon pour caution solidaire, sans bénéfice de division ni de discussion, du paiement des loyers (qui peut être modifié par indexation, révision, accord des parties, décision de justice...), indemnité d'occupation, charges, impôts, taxes, accessoires, intérêts et pénalités de retard, astreinte, dommages et intérêts, frais de réparation et d'entretien ou de remise en l'état des locaux loués et plus généralement de toutes les dettes que pourrait rester le PRENEUR au BAILLEUR au titre du BAIL concernant les locaux sis 79, boulevard Saint Michel à PARIS (75005) ainsi que tout avenant, annexe, document contractuel, et décision de justice y afférents.

En renonçant au bénéfice de discussion défini à l'article 2298 du Code civil et en m'obligeant solidairement avec le PRENEUR je m'engage à rembourser le créancier sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement le PRENEUR.

En me portant caution solidaire du PRENEUR dans la limite de la somme de TRENTE MILLE EUROS (30 000 €) couvrant le paiement du principal, des intérêts et, le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée suivante : du **PREMIER MAI DEUX MILLE DIX-HUIT (01/05/2018)** au **TRENTE AVRIL DEUX MILLE VINGT SEPT (30/04/2027)**, je m'engage à rembourser au BAILLEUR les sommes dues sur mes revenus et mes biens si le PRENEUR n'y satisfait pas lui-même.

W. S. L.



ANNEXE

ACTE DE CAUTIONNEMENT

Monsieur **Nicolas WATRY**, demeurant 42 rue des rosiers à PARIS (75004), né le 26/09/1984 à CROIX (59), de nationalité française,

CI-APRES DESIGNEE
« LA CAUTION »

Déclare se porter caution solidaire dans les conditions ci-après exposées.

Par acte sous seing privé,

La société **IMMOBILIERE CHAPE**, société civile au capital de 2.000 euros, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 490 007 911, dont le siège social est : 42 rue Vignon – 75009 PARIS, représentée par Monsieur Jean-Michel PESCHARD agissant en qualité de gérant, fonction à laquelle il a été nommé en vertu de l'article 22 des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu des articles 2 et 24 des statuts,

Ci-après désignée le « BENEFCIAIRE » ou le « BAILLEUR »

A donné à bail commercial (ci-après désigné le « BAIL ») pour une durée de neuf (9) ans à compter du **PREMIER MAI DEUX MILLE DIX-HUIT (01/05/2018)** pour expirer le **TRENTE AVRIL DEUX MILLE VINGT SEPT (30/04/2027)**, étant précisé que les baux peuvent faire l'objet d'un renouvellement à leur expiration,

À la société **PLATINIUM TATTOO**, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, et dont le siège social sera 42, rue des rosiers – 75004 PARIS, représentée par son Président, Monsieur Nicolas WATRY, né le 26/09/1984 à CROIX (59), de nationalité française, demeurant au 42, rue des rosiers à PARIS (75004) ; société ayant pour membres fondateurs :

- Monsieur Nicolas WATRY, demeurant 42 rue des rosiers – 75004 PARIS, né le 26/09/1984 à CROIX (59), de nationalité française ;
- Monsieur Nicolas VALETTE, demeurant 8, Allée des Clapas – 34700 LODEVE, né le 02/04/1972 à MONTPELLIER (34), de nationalité française.

CI-APRES DESIGNEE
« LE PRENEUR »

Des locaux à usage commercial situés :

79, boulevard Saint-Michel – 75005 PARIS

Décrits comme suit :

- **Lot numéro un (1)** : A droite du hall d'entrée, en façade sur le boulevard Saint-Michel, comprenant :
 - o une boutique avec arrière-boutique, dégagement, W.C., et à l'étage souterrain relié par un escalier privatif intérieur, un sous-sol, observation étant ici faite que le W.C. situé au rez-de-chaussée a été supprimé et qu'un W.C. avec lavabo a été installé au sous-sol ;
 - o et les quatre cent onze/dix mille cent cinquantièmes (411/10150èmes) des parties communes générales, et les sept cent quatre/dix millièmes (704/10000èmes) des parties communes spéciales afférentes au bâtiment A.

Moyennant diverses charges et conditions énoncées au BAIL, et notamment :

-un loyer annuel en principal d'un montant de **TRENTE MILLE EUROS (30 000 €)** hors charges, charges en sus