AL AVOCATS

www.avocats-assouslegrand.com
cabinet@avocats-assouslegrand.com

BUREAUX :
1.112, rue de Vaugirard
75006 PARIS

☎ + 33 1 40 47 57 57
🖷 + 33 1 40 47 37 92

REÇU LE

26 OCT. 2026

SELARL HERBAUT - PECOU

SELARL HERBAUT-PECOU
Me Alexandre HERBAUT
125 Terrasse de l'Université
CS 40152
92741 NANTERRE CEDEX

Paris, le 21 octobre 2026

PAR COURRIER RECOMMANDE AVEC ACCUSE DE RECEPTION

Nos réf. : CT EUROPE RESIDENTIAL FRANCE / BURGA

Vos réf. : Liquidation judiciaire de la société BURGA - PCL n° 2026J01328 Jugement du Tribunal des activités économiques de Nanterre du 22 septembre 2026 - BODACC A n° 188 du 1er octobre 2026, annonce n° 2342

Objet : Déclaration de créances

Cher Maître,

1. Par jugement du 22 septembre 2026, le Tribunal des activités économiques de Nanterre a prononcé la liquidation judiciaire de la société BURGA, fixé la date de cessation des paiements au 5 mai 2025 et vous a désigné en qualité de liquidateur judiciaire. Ce jugement a été publié au BODACC A n° 188 du 1er octobre 2026 (annonce n° 2342) (***Pièce n° 2***).

2. Dans le délai de deux mois à compter de cette publication, je déclare au nom de ma cliente :

CT EUROPE RESIDENTIAL FRANCE, société civile immobilière dont le siège social est à COURBEVOIE (92400), Paris la Défense 7, 54 rue de Bitche, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le n° 917 455 032, prise en la personne de ses représentants légaux, ou habilités à cet effet, domiciliés en cette qualité audit siège et **représentée par son mandataire ESSET,** société par action simplifiée unipersonnelle dont le siège social est situé 17 place des Reflets 92400 COURBEVOIE, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le n° 484 882 642, titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce - Gestion Immobilière – Syndic de copropriété » n° CPI 9301 2015 000 002 728 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de PARIS-ILE DE FRANCE, et garantie par GALIAN ASSURANCES, 89 rue La Boétie, 75008 PARIS, représentée par Monsieur Philippe CALMON, Président

Siret : 529 294 050 00024
TVA : FR19529294050

Membre d'une association agréée, le paiement par chèque est accepté

Une créance de **36 493,46 euros** à l'encontre de :

BURGA, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 14 boulevard Victor Hugo, 92110 CLICHY, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 911 356 996, prise en la personne de son liquidateur judiciaire, la SELARL HERBAUT-PECOU, mission conduite par Me Alexandre HERBAUT, 125 Terrasse de l'Université, CS 40152, 92741 NANTERRE CEDEX

3. Cette créance résulte d'un bail commercial conclu par acte sous seing privé entre la société 14 VICTOR HUGO CLICHY, aux droits de laquelle vient la société CT EUROPE RESIDENTIAL FRANCE, et la société BURGA, portant sur un local commercial situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 14-16 boulevard Victor Hugo à CLICHY (92110) (***Pièce n° 1***).

4. Par exploit du 4 février 2025, le bailleur a fait délivrer à la société BURGA un commandement de payer visant la clause résolutoire pour la somme en principal de 25 966,55 euros (***Pièce n° 3***). Par ordonnance du 21 janvier 2026, le juge des référés du tribunal judiciaire de Nanterre a constaté la résiliation du bail à la date du 4 mars 2025, ordonné l'expulsion de la société BURGA, condamné celle-ci au paiement d'une provision de 16 675,97 euros et mis à sa charge une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer, des charges et des taxes jusqu'à la libération effective des lieux (***Pièce n° 4***).

La société BURGA a interjeté appel de cette ordonnance devant la cour d'appel de Versailles (chambre civile 1-5, RG n° 26/01276), instance qui était en cours à la date du jugement d'ouverture et dont je vous informe par la présente au sens de l'article L. 622-22 du code de commerce, applicable à la liquidation judiciaire en vertu de l'article L. 641-3 du même code.

5. La société BURGA demeure redevable, selon relevé de compte arrêté au 20 octobre 2026, d'une somme de **33 175,87 euros** au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation impayés, échéance du quatrième trimestre 2026 incluse, sauf à parfaire (***Pièce n° 5***).

S'y ajoute la somme de **3 317,59 euros** au titre de la pénalité de dix pour cent (10 %) stipulée à l'article 19 du bail, soit une créance totale de **36 493,46 euros**.

Il est enfin précisé que le bailleur détient un dépôt de garantie d'un montant initial de 4 907,50 euros, révisé dans les mêmes proportions que le loyer, dont il se réserve d'opposer la compensation avec les sommes ci-dessus déclarées, s'agissant de créances connexes nées du même contrat, conformément aux articles 21 et 28 du bail.

La déclaration de créances est accompagnée de six (6) pièces selon bordereau ci-joint.

6. La créance de la société CT EUROPE RESIDENTIAL FRANCE, représentée par la société ESSET, est assortie du privilège du bailleur, conformément aux dispositions de l'article L. 622-16 du code de commerce, applicables à la liquidation judiciaire en vertu du dernier alinéa de l'article L. 641-12 du même code.

Je vous prie de croire, Cher Maître, en l'assurance de mes salutations distinguées.

Me Emilie ASSOUS



P.J. : Déclaration de créances
Bordereau de pièces
6 pièces

SELARL HERBAUT-PECOU
Mission conduite par Me Alexandre HERBAUT
125 Terrasse de l'Université – CS 40152
92741 NANTERRE CEDEX

Paris, le 21 octobre 2026

DECLARATION DE CREANCES

Tribunal des activités économiques de Nanterre : jugement du 22 septembre 2026 prononçant la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements fixée au 5 mai 2025, publié au BODACC A n° 188 du 1er octobre 2026 (annonce n° 2342)

Procédure collective n° 2026J01328

Liquidation judiciaire de la société BURGA

Liquidateur judiciaire :

SELARL HERBAUT-PECOU
Mission conduite par Me Alexandre HERBAUT
125 Terrasse de l'Université – CS 40152
92741 NANTERRE CEDEX

Déclaration de créances au passif de :

La société BURGA, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 14 boulevard Victor Hugo, 92110 CLICHY, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 911 356 996, prise en la personne de son liquidateur judiciaire, la SELARL HERBAUT-PECOU, mission conduite par Me Alexandre HERBAUT, 125 Terrasse de l'Université, CS 40152, 92741 NANTERRE CEDEX

Effectuée par :

CT EUROPE RESIDENTIAL FRANCE, société civile immobilière dont le siège social est à COURBEVOIE (92400), Paris la Défense 7, 54 rue de Bitche, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le n° 917 455 032, prise en la personne de ses représentants légaux, ou habilités à cet effet, domiciliés en cette qualité audit siège et **représentée par son mandataire ESSET,** société par action simplifiée unipersonnelle dont le siège social est situé 17 place des Reflets 92400 COURBEVOIE, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le n° 484 882 642, titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce - Gestion Immobilière – Syndic de copropriété » n° CPI 9301 2015 000 002 728 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de PARIS-ILE DE FRANCE, et garantie par GALIAN ASSURANCES, 89 rue La Boétie, 75008 PARIS, représentée par Monsieur Philippe CALMON, Président

Origine de la créance	Sommes dues	Total
Loyers, charges et indemnités d'occupation	33 175,87 € Selon relevé de compte arrêté au 20 octobre 2026 (échéance du 4e trimestre 2026 incluse)	33 175,87 €
Pénalité contractuelle de 10 % (article 19 du bail)	3 317,59 €	3 317,59 €
Nature du privilège ou de la sûreté	Privilège du bailleur Article L. 622-16 du code de commerce, sur renvoi de l'article L. 641-12, dernier alinéa, du même code	
TOTAL SAUF MEMOIRE	**36 493,46 €**	**36 493,46 €, sauf à parfaire**

Le créancier soussigné demande son admission pour la somme de **36 493,46 euros**, assortie du privilège du bailleur, due au titre des loyers, charges, indemnités d'occupation et pénalités contractuelles impayés.

Paris, le 21 octobre 2026

Me Emilie ASSOUS

Bordereau des pièces communiquées :

DOSSIER CT EUROPE RESIDENTIAL FRANCE – ESSET / BURGA
Tribunal des activités économiques de NANTERRE – Liquidation judiciaire de la société BURGA

Maître Emilie ASSOUS, avocat au barreau de Paris,
Demeurant 112 rue de Vaugirard 75006 PARIS
Tél : 01 40 47 57 57 – Fax : 01 40 47 37 92 – Toque : G 866

Pièce n° 1 : Contrat de bail commercial du 31 janvier 2022, à effet au 1er avril 2022

Pièce n° 2 : Annonce BODACC A n° 188 du 1er octobre 2026 (annonce n° 2342)

Pièce n° 3 : Commandement de payer visant la clause résolutoire délivré le 4 février 2025

Pièce n° 4 : Ordonnance de référé rendue par le tribunal judiciaire de Nanterre le 21 janvier 2026

Pièce n° 5 : Relevé de compte arrêté au 20 octobre 2026

Pièce n° 6 : Acte de vente (extraits)

CABINET ASSOUS-LEGRAND
PIECE N°
112, rue de Vaugirard
75006 PARIS
Toque G759

PDVGESTION
ASSET & PROPERTY
Une Entité du groupe Point de Vente

Entre :

SAS 14 VICTOR HUGO CLICHY

Et :

SAS BURGA

Bail Commercial de 10 ans
(sous conditions suspensives)

Locaux situés au :
14 boulevard Victor Hugo – 92110 Clichy
Cellule n°4

Date d'effet :
01/04/2022

Table des matières

1. OBJET : BAIL COMMERCIAL SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES ---- 4
2. CONDITIONS SUSPENSIVES ---- 5
3. DESIGNATION ---- 5
4. DUREE ---- 6
5. LOYER ANNUEL ---- 6
6. FRANCHISE DE LOYER ---- 6
7. DECLARATION FISCALE (TVA) ---- 7
8. IMPUTATION DES PAIEMENTS ---- 7
9. INDEXATION DE LOYER ET FIXATION DU LOYER DU BAIL RENOUVELE ---- 8
10. CHARGES - CONTRIBUTION - IMPÔTS - TAXES ---- 10
11. DESTINATION - OCCUPATION - JOUISSANCE ---- 12
12. CESSION ---- 14
13. DROIT DE PRÉFÉRENCE DU BAILLEUR ---- 15
14. SOUS-LOCATION – DOMICILIATION- LOCATION GERANCE ---- 15
14.1. SOUS-LOCATION – DOMICILIATION ---- 15
14.2. LOCATION-GÉRANCE ---- 16
15. ENTRETIEN – REPARATION – TRAVAUX ---- 16
15.1. ENTRETIEN ET RÉPARATION DES LOCAUX LOUÉS PAR LE PRENEUR ---- 16
15.2. TRAVAUX ---- 17
16. RESPONSABILITE - RECOURS ---- 20
17. CONDITIONS LOCATIVES ---- 21
18. VISITE DES LOCAUX – RESTITUTION DES LOCAUX ---- 22
19. CLAUSE PENALE ---- 23
20. SINISTRE ---- 24
21. DEPOT DE GARANTIE ---- 24
22. CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS ---- 25
23. SUR LES ACTES ANTÉRIEURS À LA SIGNATURE DU PRÉSENT BAIL ---- 25
24. ENVIRONNEMENT ---- 25
25. AMIANTE ---- 26
26. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ---- 26
27. INFORMATIONS SUR LES TRAVAUX REALISES DANS L'IMMEUBLE ---- 26
28. PROCEDURE COLLECTIVE ---- 26
29. CONDITIONS PARTICULIERES ---- 27
30. FRAIS ---- 27
31. ATTRIBUTION DE JURIDICTION ---- 27
32. DECHARGE DU REDACTEUR ---- 27
33. ELECTION DE DOMICILE ---- 28
34. ANNEXES ---- 28

TH AM

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES
SOUSSIGNES:

La Société dénommée « **14 VICTOR HUGO CLICHY** », société par actions simplifiée, au capital social de 1.800,00 €, dont le siège social est à Paris (75017), 85 rue Jouffroy d'Abbans, identifiée sous le numéro 890 897 234 et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Paris,

représentée aux présentes par la société **FONCIERE PARIS CLICHY**, société par actions simplifiée, au capital de 1.000 euros, dont le siège social est à Paris (75017), 85 rue Jouffroy d'Abbans, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 889 969 937 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, agissant en qualité de président,

Elle-même représentée par Monsieur **Thierry HERRMANN**, agissant en qualité de président.

« CI APRES DESIGNE LE BAILLEUR »

ET

La Société dénommée « **BURGA** », société par actions simplifiée, au capital social de 2.000,00 €, en cours d'immatriculation au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, dont le siège social est à Clichy (92110), 14 boulevard Victor Hugo, représentée aux présentes par son président Madame MINEVSKI Aleksandra.

Ladite société devra obtenir son immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés au plus tard le **31 mars 2022** et devra immédiatement en justifier auprès du Bailleur en produisant les documents suivants :

- Statuts enregistrés
- Kbis original
- RIB de la société

A défaut d'immatriculation au plus tard le **31 mars 2022**, la Société étant privée de personnalité morale, l'objet des présentes sera réputé avoir été consenti dès l'origine au profit des associés ci-après mentionnés, ayant agi pour son compte, solidairement et indéfiniment, de toutes les obligations mises à leur charge par le présent bail et bénéficieront de tous les droits et obligations attachés au présent bail et ses éventuelles annexes, et ce sans qu'il ait novation.

- **Monsieur MINEVSKI Milan**

Né le 30 avril 1987 à Nis (Serbie)
Demeurant au 26 rue Ernest Renan – 93400 SAINT OUEN SUR SEINE
Nationalité française
Marié sous le régime de la communauté légale

- **Madame BOGDANOVIC Aleksandra, épouse MINEVSKI**

Née le 11 août 1989 à Nis (Serbie)
Demeurant au 26 rue Ernest Renan – 93400 SAINT OUEN SUR SEINE
Nationalité serbe
Mariée sous le régime de la communauté légale

« CI APRES DESIGNEE LE PRENEUR »

Les parties seront désignées ci-après respectivement par les termes **"BAILLEUR"** et **"PRENEUR"** et collectivement les **"Parties"**.

TH

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT:

Le Bailleur est propriétaire d'un immeuble situé 14-16, Boulevard Victor Hugo à Clichy (92110), ci-après dénommé l'« **Immeuble** ».

Le Preneur reconnaît qu'à la signature des présentes, les locaux sont en cours d'édification, le Preneur déclare avoir reçu suffisamment d'informations et de documents pour contracter ce jour.

A l'issue de pourparlers, qu'elles ont menés et après avoir été parfaitement éclairées par leurs conseils respectifs sur la portée de leurs engagements réciproques, les Parties ont convenu de la signature du présent Bail dont chacune des conditions a été préalablement discutée et débattue.

A cet égard, les Parties déclarent expressément que chaque clause du présent bail a été librement négociée de gré-à-gré, de manière équilibrée, en prenant en considération les intérêts de l'une et de l'autre Partie et qu'en conséquence le présent contrat ne constitue pas un contrat d'adhésion au sens de l'article 1110 du Code civil.

Les Parties déclarent en outre qu'aucune des dispositions du bail limitant la responsabilité d'une Partie ou exonérant une Partie de sa responsabilité dans l'exécution de l'une de ses obligations, ne prive de leur substance les obligations essentielles du bail.

SUR QUOI, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

1. OBJET : BAIL COMMERCIAL SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à loyer au PRENEUR, qui l'accepte, les locaux décrits à l'article 3 ci-après conformément aux articles L145-1 et suivants du Code de Commerce, R. 145-1 et suivants et D. 145-12 du Code de commerce et aux dispositions non abrogées du décret du 30 Septembre 1953 modifié, et dans les conditions définies aux présentes au PRENEUR qui accepte, sous les conditions suspensives ci-dessous, les locaux décrits à l'article 3 ci-après.

Les parties déclarent avoir librement négocié l'ensemble des termes et conditions du Bail. Celui-ci constitue par conséquent un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code Civil.

Les parties déclarent en outre qu'aucune des dispositions du Bail limitant la responsabilité d'une Partie ou exonérant une Partie de sa responsabilité dans l'exécution de l'une de ses obligations, ne prive de leur substance les obligations essentielles du Bail.

Le Preneur reconnait que le Bailleur lui a demandé les informations qui avaient pour le Preneur une importance déterminante de son consentement à la conclusion du Bail au sens de l'article 1112-1 du Code Civil. Le Preneur déclare se satisfaire des réponses qui ont été apportées à ses demandes d'information et reconnaît ainsi conclure le Bail en toute connaissance de cause.

Par dérogation expresse à l'article 1195 du Code civil et sauf disposition contraire du Bail, les Parties acceptent d'assumer les risques résultant de la survenance de circonstances imprévisibles et renoncent par conséquent à demander la résolution du Bail ou une renégociation de ses termes et conditions, en ce compris sa durée ou son loyer, même en cas de changement de circonstances imprévisibles qui rendrait l'exécution du Bail excessivement onéreuse.

Par dérogation expresse aux dispositions des articles 1219 et 1220 du Code Civil, les Parties s'obligent à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble de leurs obligations stipulées au Bail, même en cas d'inexécution de celui-ci par l'autre Partie et quelle que soit la gravité de cette inexécution.

Chaque Partie renonce enfin à accepter une exécution imparfaite du Bail ou solliciter une réduction proportionnelle du prix, par dérogation expresse à l'article 1223 du Code Civil.

TH

2. CONDITIONS SUSPENSIVES

Les locaux loués sont actuellement en cours de travaux par le BAILLEUR. Le PRENEUR s'engage à prendre à bail les locaux sous réserve de pouvoir en jouir à compter du 1er avril 2022, et au plus tard le 30 septembre 2022. Par conséquent le bail commercial est soumis à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- **L'achèvement et la mise à disposition des locaux avant le 1er Avril 2022 par le BAILLEUR.**
  Il est expressément convenu qu'en cas de retard dans la livraison du local commercial, un avenant sera établi pour une mise à disposition des locaux au plus tard le 30 Septembre 2022.
- **Le BAILLEUR devra procéder à ses frais à l'installation d'un conduit d'extraction de diamètre 350mm dans les locaux loués et le mettre à disposition au PRENEUR, le jour de la remise des clefs.**

3. DESIGNATION – PRISE DE POSSESSION

Un ensemble immobilier situé à : **14 boulevard Victor Hugo - 92110 Clichy**
Cadastré de la manière suivante:

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AB	24 6	Boulevard Victor Hugo	00ha 22 a 00 ca

3.1 Désignation des locaux

Lot numéro quatre (4) :

Au rez-de-chaussée, un local commercial brut de béton, d'une surface d'environ 30 m2

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître les locaux pour les avoir visités à plusieurs reprises préalablement à la signature du présent Bail. Il dispense en conséquence le BAILLEUR d'en faire plus ample description.

Toute erreur dans la désignation des Locaux Loués et notamment des surfaces ne pourra justifier aucune diminution ni augmentation du Loyer, les Parties se référant à la consistance des Locaux Loués tels qu'ils existent.

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

3.2 Prise de possession des Locaux

Le Preneur prendra possession des Locaux dans l'état où ils se trouveront au jour de la prise d'effet du Bail, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun travaux supplémentaires, aucune modification, adjonction, réparation ou transformation quelconque.

Les clefs des Locaux seront remises au Preneur après établissement de l'état des lieux visé ci-dessous.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre le Bailleur ou son mandataire et le Preneur au plus tard le jour de la prise d'effet du Bail, préalablement à la remise des clefs au Preneur.

Toutefois, à la demande de l'une et/ou l'autre des Parties ainsi qu'en cas d'absence de l'une ou l'autre des parties ou encore de refus de l'une des parties de signer l'état des lieux, il sera effectué par un huissier de justice, aux frais partagés par moitié ou aux frais exclusifs de la partie défaillante. A défaut d'établissement de l'état des lieux d'entrée du fait du Preneur nonobstant les diligences du Bailleur, le Preneur sera réputé les avoir acceptés en parfait état de réparations locatives.

TH AM

4. DUREE

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives prévues par l'article 2, le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **10 (dix) années entières et consécutives**, la date de prise d'effet prévisionnel a été fixé au :

A compter du : **PREMIER AVRIL DEUX MILLE VINGT-DEUX (01/04/2022)**

Pour finir le : **TRENTE ET UN MARS DEUX MILLE TRENTE DEUX (31/03/2032)**

En cas de prise d'effet en cours de terme, le loyer sera calculé le cas échéant prorata temporis.

Par dérogation à l'article L. 145-4 du code de commerce, le Preneur renonce à la faculté de résilier le bail pour la première période triennale de sorte que le bail aura une durée ferme de 6 ans.

La durée ferme de 6 ans du bail constitue pour le Bailleur une condition essentielle et déterminante de son consentement.

Si, contrairement à ses engagements relatifs à la durée ferme de 6 ans telle que définie ci-dessus, le PRENEUR décidait de quitter les Locaux Loués avant l'expiration de la sixième année du Bail, l'ensemble des loyers, des charges et des taxes, calculés sur la base du dernier loyer en vigueur et des derniers appels de fonds des charges et taxes, courant de la date de son départ effectif jusqu'à la fin de la durée ferme du Bail, deviendront immédiatement exigibles et ce, à titre forfaitaire.

Le Preneur aura la faculté de résilier le bail à l'expiration des périodes triennales suivantes en délivrant congé au Bailleur six (6) mois au moins à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, conformément à l'article L. 145-4 du code de commerce. Le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, et L 145-24 du Code de Commerce afin de construire, reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

5. LOYER ANNUEL

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal hors taxes et hors charges de :

DIX NEUF MILLE SIX CENT TRENTE EUROS (19.630,00 €)

Le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou au mandataire désigné par le BAILLEUR le loyer d'AVANCE, PAR TRIMESTRE, PAR VIREMENT, le premier jour du mois de chaque début de trimestre civil, de chaque année.

6. FRANCHISE DE LOYER

Il est précisé que le BAILLEUR consent exceptionnellement au PRENEUR une franchise de loyer de **trois (3) mois** (hors charges et hors taxe foncière) au titre de sa participation financière aux travaux de ce dernier à compter de la prise d'effet du bail commercial.

- Réfection et mise au norme d'un local commercial neuf, sols, fluides, plafonds, façade, aération etc.

Cette franchise de loyer n'a pas été accordée en contrepartie d'un service particulier, mais est le fruit d'un accord global des parties sur l'économie générale du Bail. Il en résulte que cette franchise ne doit pas être considérée comme une prestation de service réciproque et distincte du Bail et de ses conditions financières et contractuelles dans son ensemble, et n'est par conséquent pas assujettie à la TVA.

7. DÉCLARATION FISCALE (TVA)

Le Bailleur ayant opté pour le régime de la TVA, le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur, en plus du loyer et des charges, le montant de la TVA ou de toute nouvelle taxe complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si pour une raison quelconque, le Bail était ou venait à être légalement assujetti à une autre taxe, notamment la contribution sur les revenus locatifs ou toute autre taxe qui lui serait substituée, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement intégral au Bailleur avec toutes les conséquences qui en découlent.

8. IMPUTATION DES PAIEMENTS

Par dérogation expresse aux articles 1342-10 et 1343-1 du Code civil, les paiements effectués par le PRENEUR seront imputés dans l'ordre suivant :

1. Frais de recouvrement et de procédure,
2. Montant de la clause pénale,
3. Dommages et intérêts,
4. Intérêts de retard,
5. Provision pour charges et solde de charges et travaux,
6. Dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
7. Créance de loyer ou indemnité d'occupation.

TH

9. INDEXATION DE LOYER ET FIXATION DU LOYER DU BAIL RENOUVELE

9.1 INDEXATION DU LOYER

Sans préjudice des dispositions afférentes à la révision triennale prévue par les articles L.145-37, L 145-38 et L 145-39 du Code de commerce, le loyer ci-dessus fixé sera augmentée ou diminué automatiquement et sans aucune formalité de plein droit chaque année, à la date d'anniversaire du bail selon les variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de référence de la première indexation sera celui du dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail.

L'indice de comparaison à retenir pour la première indexation sera l'indice du même trimestre de l'année suivante (n+1).

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 l'année suivante (n+2).

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 l'année 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 d'un an, et ce conformément à l'article L. 112-1 alinéa 2 du Code monétaire et financier.

Si l'indice visé ci-dessus cessait d'être publié pour quelque raison que ce soit, il serait remplacé, à défaut d'un nouvel indice de remplacement, par un indice équivalent, choisi par accord amiable entre les parties, ou, à défaut par un expert désigné par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire statuant en matière de référé, rendue sur requête de la partie la plus diligente.

Cette indexation conventionnelle du loyer constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer dès publication de l'indice n'entraîne aucune déchéance dans le droit des parties de réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

En outre, s'il existait un retard dans la publication des indices de comparaison, le BAILLEUR aura la possibilité d'effectuer un calcul provisoire et de demander le paiement du loyer provisoire en résultant sur la base du dernier indice publié à la date anniversaire considérée, les Parties s'engageant à régulariser les comptes dès la publication de l'indice servant au calcul définitif du loyer pour l'indexation considérée, de façon à ce que la variation soit effectuée sur quatre trimestres comme indiqué ci- dessus.

9.2 FIXATION DU LOYER MINIMUM GARANTI DU BAIL RENOUVELE

9.2.1 PRINCIPE

A titre de condition essentielle et déterminante du Bail, il est stipulé qu'en cas de renouvellement éventuel dans les termes et conditions découlant des présentes, le loyer de renouvellement sera fixé à la plus élevée des deux valeurs suivantes :

– le montant du dernier loyer contractuel applicable au titre du Bail expiré et de ses avenants éventuels, indexé,

– la valeur locative de marché, telle que définie ci-après.

Le loyer du Bail renouvelé ainsi fixé sera applicable en totalité dès le premier jour de la prise d'effet dudit Bail renouvelé, quand bien même ce prix serait supérieur de plus de dix pour cent (10 %) au dernier loyer acquitté, par dérogation au dernier alinéa de l'article L. 145-34 du Code de Commerce applicable aux baux soumis à la règle du plafonnement.

Sauf mention contraire expresse, toutes autres clauses et conditions du Bail, seront maintenues et appliquées dans le cadre du Bail renouvelé.

9.2.2. VALEUR LOCATIVE DE MARCHE

La valeur locative sera dans tous les cas calculée exclusivement par comparaison avec les loyers du marché, c'est à dire :

– des prix librement débattus entre un propriétaire et son locataire pour des locaux libres, à l'exclusion des références de renouvellements amiables et de fixations judiciaires et ce, au cours des douze (12) mois précédant le renouvellement,

– pour des biens immobiliers comparables aux Locaux, c'est à dire des locaux de même nature que les locaux pris à bail, situés dans le même périmètre et présentant les mêmes caractéristiques que celles des locaux (prestige, standard de qualité, de construction, de services intégrés, d'équipement technique, de fonctionnalité), sauf à corriger si ces éléments venaient à manquer par d'autres critères de référence, à la condition toutefois qu'ils soient comparables.

Devront être également pris en compte le montant des cessions de droit au Bail ainsi que les indemnités d'entrée, le montant des travaux réalisés par les locataires concernés et l'éventuel effet d'une progressivité du loyer sur la durée des baux.

Cet article est déterminant de la volonté des Parties, sans lequel elles n'auraient pas conclu le Bail, et s'imposera à tout expert devant donner son avis sur le montant du loyer.

9.2.3. DETERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHE

La valeur locative de marché sera établie, dans tous les cas où elle est applicable en vertu du Bail, selon le processus suivant, auquel les Parties ne pourront en aucun cas déroger.

– La valeur locative de marché sera, à défaut d'accord entre les Parties, irrévocablement fixée par un expert choisi sur la liste des experts en estimations immobilières près la Cour d'appel de Paris, étant précisé que cet expert ne devra pas avoir travaillé pour l'une des Parties dans les douze (12) mois précédant sa nomination. Les honoraires et frais de l'expert seront supportés par moitié par chacune des Parties.

– Dans l'hypothèse où les Parties ne parviendraient pas à s'entendre sur le nom d'un expert ou si tous les experts ont travaillé pour l'une des Parties dans les douze (12) mois précédant leur nomination, la partie la plus diligente saisira le Président du Tribunal Judiciaire compétent statuant en Référé qui nommera un expert.

L'expert agira dans le cadre d'un mandat d'intérêt commun, à l'instar du tiers chargé de la détermination du prix en droit de la vente (article 1592 du Code Civil).

L'expert devra rendre sa décision dans le mois de sa saisine. Sa décision liera irrévocablement les Parties et ne sera susceptible d'aucun recours.

Cette procédure n'affecte pas, cependant, la faculté pour le Bailleur de refuser le renouvellement du Bail ni celle du Preneur de mettre un terme à son Bail dans les conditions prévues ci-après.

TH

10. CHARGES - CONTRIBUTION - IMPÔTS - TAXES

Le Preneur devra supporter en plus du loyer, l'intégralité des charges de toute nature, des dépenses et prestations, travaux et réparations de toutes natures, afférents aux locaux et aux parties communes de l'immeuble, de telle sorte que le loyer soit net de toute charge, impôt, prestations et primes d'assurance pour le Bailleur, à l'exception des charges mentionnées à l'article R. 145-35 du code de commerce comme ne pouvant être imputées aux locataires.

Lesdites charges et prestations sont calculées sur la base des répartitions prévues au règlement de copropriété ou au prorata des surfaces si l'immeuble n'est pas sous le régime de la copropriété.

Ces charges comprennent :

- Les dépenses de consommations d'eau et d'électricité des parties collectives ou communes de l'immeuble, ainsi que le remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage des parties collectives ou communes, l'entretien des minuteries et des installations électriques quelles qu'elles soient, y compris les groupes électrogènes s'il en existe.

- Les dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques, le coût des abonnements aux différents services de distribution..

- Les charges de chauffage si elles sont collectives, toutes autres prestations collectives, de quelque nature qu'elle soit, concernant les locaux loués.

- Le coût de redevances des contrats d'entretien des ascenseurs, chaudières, les frais d'abonnement, d'exploitation, d'entretien ; les frais d'électricité de combustible et de fluides nécessaires au fonctionnement de ces équipements.

- Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel chargé de la surveillance et de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, dont la récupération est prévue au présent bail.

- Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel nécessaire à l'entretien et à la propreté des parties communes, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire.

- Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel assurant la sécurité et le gardiennage des parties collectives de l'immeuble s'il y a lieu, les honoraires de syndic.

- Les primes d'assurances pour toutes les polices souscrites au titre de l'immeuble ou des locaux, les honoraires de courtage d'assurances, les surprimes éventuelles acquittées pour l'immeuble, du fait de l'activité du Preneur.

Une provision de charges sera perçue concomitamment au loyer à valoir sur sa quote-part de charges dans l'attente du décompte qui sera arrêté et apuré une fois par an.

La régularisation se fera au moins une fois l'an sur présentation des comptes du syndic ou du gérant de l'immeuble. Si le solde annuel fait apparaître un reliquat de charges, le PRENEUR devra le rembourser avec l'appel de loyer du terme suivant et si le solde annuel fait apparaître un crédit de charges, le BAILLEUR le remboursera avec l'appel de loyer du terme suivant.

Le Preneur devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la contribution sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) due par le Preneur et la cotisation foncière des entreprises (CFE) dont il est redevable, ainsi que tous droits ou taxes y afférents, et tous autres impôts dont le Bailleur est ou pourrait être responsable pour le Preneur à un titre quelconque, et justifier de leur paiement à toute réquisition du Bailleur et huit (8) jours calendaires au moins avant son départ des Locaux.

TH AM

Il devra rembourser au Bailleur ou à son représentant, avec les charges, sa quote-part de l'impôt foncier, augmenté des frais de rôle ou de frais de gestion, les taxes additionnelles à la taxe foncière, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, commerces et locaux de stockage en Ile-de-France correspondant aux Locaux, la taxe annuelle sur les surfaces de stationnement en Ile-de-France, les taxes et redevances liées à la création du « Grand Paris » et plus généralement les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, ou qui pourraient ultérieurement remplacer lesdits impôts, taxes, et redevances à la charge des propriétaires, et ce de telle sorte que le loyer soit net de tout impôt, contributions, redevance et taxe pour le Bailleur, dans la limite des dispositions de l'article R. 145-35 du code de commerce qui fixe notamment les taxes ne pouvant être imputées aux locataires.

D'une manière générale, il devra rembourser au Bailleur avec les charges, tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal, régional, ou national correspondant aux Locaux, qui pourrait être créé, en particulier la taxe spéciale d'équipement instituée par les articles 1607 bis et suivants du Code Général des Impôts.

Le remboursement des impôts fonciers et de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux sera assujetti à la TVA, ainsi que toutes autres charges et taxes qui y seraient légalement assujetties dans le cadre des refacturations.
Le PRENEUR acquittera, en outre, directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone etc., selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant sans que le BAILLEUR en soit responsable.

Cette liste dressée ci-dessus constitue l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liées au bail, conformément à l'article L.145-40-2 du code de commerce

TH

11. DESTINATION - OCCUPATION - JOUISSANCE

A titre de condition essentielle et déterminante, sans laquelle le bailleur et le preneur n'aurait pas contracté, le bailleur prend à sa charge l'installation d'un conduit d'extraction de diamètre de 350 mm. Le Preneur déclare être parfaitement informé que le local dans lequel prendra effet le présent bail est équipé d'un conduit d'extraction de diamètre de 350mm. Le Preneur, professionnel averti, déclare que la présence de ce conduit est suffisant et ne nécessite pas de taille supérieure pour l'exercice de son activité. Les lieux présentement loués seront utilisés commercialement conformément aux Articles 1728 et 1729 du Code Civil, honorablement et paisiblement à usage exclusif de de :

« RESTAURATION RAPIDE AVEC CUISSON SUR PLACE, VENTE À EMPORTER ET LIVRAISON »

Et à l'exclusion de tout autre commerce, profession, activité ou industrie ou toute autre utilisation des lieux, étant entendu que le BAILLEUR ne conférant au PRENEUR aucune exclusivité, se réserve le droit de louer tous autres locaux de l'immeuble pour toute utilisation commerciale, industrielle ou artisanale, identiques à celles exercées par le PRENEUR.

Les locaux seront exploités sous l'enseigne «BURGA» *(sous réserve de modification)*. Le PRENEUR devra fournir un dossier d'aménagement intérieur et un dossier de façade. Ils seront annexés au présent bail ou, transmis à la levée de la condition suspensive, comme cela est ci-dessus exposé.

À titre de condition essentielle et déterminante, le PRENEUR s'engage à respecter la tranquillité de l'immeuble.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux, notamment agréments et autres.

A cet égard, le Preneur devra avoir, avant la signature du Bail, signalé au Bailleur les contraintes techniques et administratives imposées pour l'exercice de l'activité dans les Locaux. Le Bailleur ne pourra être tenu pour responsable si cette obligation n'a pas été respectée et si le Preneur est ensuite empêché d'exercer normalement son activité pour quelque cause que ce soit.

L'autorisation accordée au PRENEUR d'exercer certaines activités n'implique pas de la part du BAILLEUR l'obligation de fournir une quelconque garantie ou d'accomplir une quelconque diligence en vue d'obtenir les autorisations administratives qui pourraient être requises par le PRENEUR, pour quelque raison que ce soit, et en conséquence, le BAILLEUR ne pourra être tenu responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention desdites autorisations.

Il est expressément convenu que le PRENEUR restera seul responsable vis-à-vis du BAILLEUR, du Syndicat des Copropriétaires s'il existe et de toutes administrations, des conséquences d'une éventuelle modification de la destination des Locaux. Les travaux nécessaires pour mettre les locaux en conformité avec la destination du bail resteront à la charge du PRENEUR, par dérogation aux articles 1719 et 1720 du code civil, et ce, sans recours contre le BAILLEUR et ce, y compris pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements. Le PRENEUR ne pourra jamais exiger aucune exclusivité, ni aucune réciprocité de la part du BAILLEUR en ce qui concerne les autres locataires, copropriétaires ou occupants de l'immeuble. En outre, le BAILLEUR conserve le droit de louer ou d'aliéner à son gré, comme bon lui semblera et à qui il lui plaira, soit bourgeoisement, soit commercialement, soit industriellement, soit pour l'exploitation de toutes activités, les autres locaux de l'immeuble quels qu'ils soient.

Les Parties conviennent que dans le cas où, par suite de contravention à la réglementation spéciale relative à l'activité du PRENEUR ou à l'utilisation des locaux par le PRENEUR, le PRENEUR ou le BAILLEUR se verrait ordonner la fermeture provisoire ou définitive des locaux, une telle fermeture n'entraînerait ni la résiliation du Bail, ni la réduction ou la suppression des charges financières auxquelles le PRENEUR est tenu en vertu du Bail, et sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR de mettre fin au contrat de Bail pour non exploitation des Locaux. Il resterait donc tenu, pendant toute la durée de cette éventuelle fermeture, au paiement du Loyer et autres charges stipulés au Bail comme à l'exécution de toutes les clauses et Conditions du Bail.

Le PRENEUR s'engage au surplus à effectuer toutes les démarches, travaux ou autres nécessaires à la reprise de l'activité exercée. Il devra justifier de ses diligences au BAILLEUR à peine de résiliation du Bail. Le PRENEUR sera responsable de toutes les mesures de sécurité applicables aux Locaux exigées par la loi ou par des réglementations de toute sorte pendant la durée du Bail. Le PRENEUR devra tenir les lieux garnis de meubles, matériel et marchandises pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Il devra tenir constamment les locaux ouverts et achalandés.

Le Preneur ne peut se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence, le Bailleur se réservant expressément la faculté de louer ou de céder les autres locaux de l'immeuble pour toutes activités, fussent-elles

TH

concurrentes. Le Bailleur ne sera en aucun cas responsable de la concurrence que les autres personnes physiques ou morales exerçant leurs activités dans les diverses parties de l'Immeuble pourraient faire au Preneur.

TH AM

12. CESSION

La cession du Bail est interdite.

Le PRENEUR ne pourra, en aucun cas et sous aucun prétexte, céder, en tout ou en partie, aucun droit au présent bail, sous peine de résiliation si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce et sous condition de rester garant et solidaire de son cessionnaire à compter de la cession pour le paiement des loyers, charges et taxes et de l'exécution des conditions de bail ainsi que dans le strict respect du droit de préemption institué au profit du BAILLEUR comme il sera expliqué ci-après.

Par dérogation à l'article L. 145-16-2 du code de commerce, cette garantie solidaire perdurera pendant toute la durée du Bail restant à courir au jour de la cession.

Si la cession intervient moins de trois ans avant l'expiration du Bail, cette cession sera également valable dans le cadre du renouvellement éventuel du Bail, dans la limite d'une durée de trois ans à compter de la cession. Il est ici précisé que le cessionnaire sera également garant et solidaire du cédant pour les soldes des loyers, charges et taxes non encore liquidées ou à liquider et s'engage, à ce titre, à régler au BAILLEUR toutes sommes appelées y compris en cas de redressement ou liquidation judiciaire du cédant tant pour les loyers, charges et taxes antérieurs ou postérieurs au redressement ou à la liquidation judiciaire. Le PRENEUR devra obligatoirement se trouver à jour dans le règlement de ses loyers, charges et taxes préalablement à toute cession du fonds de commerce. En outre, le cessionnaire devra dans l'acte de cession se déclarer, à compter de la prise d'effet de cette dernière, garant et répondant solidaire du cédant pour le paiement des loyers, charges et accessoires comme pour l'exécution de toutes les clauses du bail, au titre de la période antérieure à la cession.

Le BAILLEUR devra être appelé dans tous les actes de cessions dans lesquels le cessionnaire devra s'engager directement envers le BAILLEUR, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des conditions du bail, et un exemplaire enregistré de chaque cession devra lui être remis, sans frais, dans le mois de la signature, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard dudit BAILLEUR et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil. En outre, toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer au moins égal à celui des présentes ou, le cas échéant, de tous actes modificatifs ultérieurs, lequel loyer sera stipulé payable directement aux propriétaires. De convention expresse entre les parties, au cas où le PRENEUR serait désireux de céder son droit au présent bail en totalité à un successeur dans son propre commerce, il s'engage à faire notifier, au moins 1 mois avant la date de cession envisagée, par lettre recommandé avec accusé de réception, le projet d'acte dans son intégralité au BAILLEUR comprenant l'état civil complet du cessionnaire, les charges et conditions de la cession projetée.

Le BAILLEUR pourra, dans le mois de cette notification faire connaître au PRENEUR qu'il entend exercer un droit de préemption et s'engager à exécuter aux lieux et places du candidat acquéreur les clauses et conditions du projet d'acte de vente. Le silence gardé par le BAILLEUR jusqu'à l'expiration du délai d'un mois devra être considéré comme un refus du BAILLEUR d'exercer son droit de préemption et donc une acceptation de la candidature proposée.

Il est également convenu entre les parties que dans le cadre de l'exercice par le BAILLEUR de son droit de préférence, il pourra se substituer toute personne physique ou morale de son choix. LE PRENEUR s'engage à respecter scrupuleusement le droit de préemption du BAILLEUR à peine de nullité de la cession faite en contravention de la présente clause à l'égard du BAILLEUR et de résiliation des présentes, si bon lui semble.

Il est ici expliqué que ce droit de préemption du BAILLEUR est une condition essentielle et déterminante du présent bail tout entier sans laquelle ledit BAILLEUR n'aurait pas contracté. En cas de liquidation judiciaire, la cession éventuelle du fonds de commerce par l'administrateur judiciaire ne pourra être effectuée également que dans le strict respect du droit de préemption institué au profit du BAILLEUR.

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire du PRENEUR, et dans l'hypothèse où l'administrateur judiciaire ou le mandataire liquidateur souhaiteraient procéder à la cession du fonds de commerce sous quelque forme que ce soit, comprenant le bail commercial, une caution bancaire devra être fournie par le cessionnaire et couvrant deux années de loyers charges et taxes comprises, et ce, en remplacement de la solidarité existante entre le cédant et le cessionnaire du fonds de commerce. De convention expresse entre les parties, au cas où le PRENEUR serait désireux de céder son fonds de commerce, il s'engage à faire notifier, au moins 1 mois avant la date de cession envisagée, par lettre recommandé avec accusé de réception, le projet d'acte dans son intégralité au BAILLEUR comprenant l'état civil complet du cessionnaire, les charges et conditions de la cession projetée. En cas de cession du droit au Bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds, un état des lieux sera établi entre le Bailleur et le nouveau preneur. Il est toutefois précisé que, nonobstant l'établissement de ce nouvel état des lieux, c'est l'état des lieux initial établi avec le Preneur initial, qui fera référence au titre de la définition des travaux de remise en état dus le cas échéant par le Preneur dans le cadre de la restitution des Locaux.

13. Droit de préférence du BAILLEUR

En cas de cession du fonds de commerce, le BAILLEUR bénéficiera, pour lui-même ou pour toute personne physique ou morale qu'il se substituerait, d'un droit de préférence.

Le PRENEUR devra lui notifier par lettre recommandée avec avis de réception l'acte de cession dans son intégralité, réservant le droit de préférence du BAILLEUR et signé du cédant et du cessionnaire, en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, la décomposition du prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après la réception de cette notification.

Il est précisé qu'à compter de la notification visée ci-dessus, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans la notification devra faire l'objet d'une nouvelle notification au BAILLEUR, celui-ci disposant d'un nouveau délai d'un mois pour exercer le droit de préférence dans les conditions prévues au présent article.

Le BAILLEUR aura la faculté, dans le mois – porté le cas échéant à deux – de la réception de cette notification, d'informer le PRENEUR dans les mêmes formes en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.
De convention expresse entre les PARTIES, la notification du PRENEUR vaut offre de vente aux conditions qui y sont contenues.
Dès notification de la décision du BAILLEUR au PRENEUR, les dispositions de l'article 1589 du Code civil seront applicables.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le délai d'un mois à compter de la notification de la décision du BAILLEUR.

Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Code de procédure civile.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du BAIL, de ses prorogations ou renouvellements.

La vente groupée de plusieurs fonds de commerce par le PRENEUR ne pourra faire échec au droit de préférence du BAILLEUR, qu'il pourra exercer sur le seul fonds exploité dans les LOCAUX LOUES.

14. SOUS-LOCATION – DOMICILIATION- LOCATION GERANCE

14.1. Sous-location – domiciliation

Toute sous-location, totale ou partielle, à titre onéreux ou à titre gratuit, de tout ou partie des locaux ainsi que toute domiciliation, à l'exception de celle du Preneur, sont expressément interdites.

Toutefois, dans le cas où une sous-location ou une domiciliation serait autorisée par le BAILLEUR, le PRENEUR restera garant solidaire des obligations de son ou de ses sous-locataire(s) ainsi que de tous domiciliés. Il s'engage à soumettre le texte du bail de sous-location et / ou de toute domiciliation à l'accord préalable et écrit du BAILLEUR.

Les locaux formant un tout indivisible dans la commune intention des Parties, la ou les sous-location(s) ne sera(ont) pas opposable(s) au BAILLEUR et devra(ont) comporter une renonciation expresse par le ou les sous-locataire(s) à toute action et à tout droit au renouvellement de la sous-location à l'encontre du BAILLEUR.

Au surplus, le PRENEUR s'oblige à payer à son ou ses sous-locataires toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, pouvant être dues par application des dispositions du Décret et des articles L. 145-1 et suivants du Code du commerce, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété. Les travaux d'aménagement et de remise en état des Locaux, consécutifs à des sous-locations, sont à la charge exclusive du PRENEUR.

Le présent Article devra être reproduit dans tous les contrats de sous-location et de domiciliation.

TH. AM

14.2. Location-gérance

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas donner en location-gérance son fonds de commerce exploité dans les locaux, sous peine de résiliation du Bail, si bon semble au BAILLEUR.

15. ENTRETIEN – REPARATION – TRAVAUX

15.1. Entretien et réparation des locaux loués par le PRENEUR

De convention expresse entre les parties, le loyer étant entendu net de tous frais et charges, le PRENEUR devra effectuer à ses frais, risques et périls par dérogation aux articles 1719, 1720, 1755 du Code civil au fur et à mesure qu'il en sera besoin et il conservera à sa charge ou les remboursera au BAILLEUR, les travaux, réparations, remplacements et dépenses de toutes natures quelle qu'en soient la cause, la nature et l'importance, y compris ceux dus à la force majeure ou à la vétusté, à la seule exception de ceux mentionnés à l'article 606 du Code Civil qui restent à la charge du BAILLEUR.

Dans ce cadre, le PRENEUR devra notamment et sans que cette liste ne soit en aucun cas exhaustive :

– réaliser à ses frais tous les travaux et notamment les travaux de réparation, remise en état, modernisation, réfection ou remplacement, qui sont ou deviendront nécessaires des Locaux et à leurs installations, (telles que, si elles existent, celles de chauffage, rafraîchissement d'air, ventilation, équipements techniques, contrôles d'accès, systèmes de sécurité et de sûreté, électricité, éclairage, câblages, vitrages, menuiseries et fermetures, plomberie, sanitaires, moquettes, plafonds et faux-plafonds, murs, cloisons, sols, toitures, canalisations, zinguerie...),

– réaliser à ses frais tous travaux, aménagements, installations et constructions de mise en conformité des Locaux, avec la réglementation actuelle et à venir, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène, de santé, de sécurité, de voirie, de police, du travail ainsi que le cas échéant, de réglementation ERP de la catégorie dont dépend son activité, ou de règles d'accessibilité des PMR,

maintenir en parfait état de propreté, d'entretien et de réparation de toute nature les Locaux Loués et leurs équipements ainsi que les aménagements, installations, décorations et embellissements effectués par lui ayant la nature d'immeuble par destination.

– Il veillera au parfait état d'entretien et de réparation de ses réseaux électriques, téléphoniques, informatiques et des éclairages, il prendra toutes précautions contre le gel, il fera procéder, le cas échéant, au ramonage annuel des conduits de fumées à son usage.

– Il devra procéder à la peinture des Locaux aussi souvent qu'il sera nécessaire, entretenir les revêtements de sols en parfait état d'entretien et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements et veiller à la sécurité d'usage et de circulation de manière à les rendre en fin de Bail en parfait état.
D'une manière générale, il devra réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé.

TH AM

15.2. Travaux

15.2.1. Travaux à la charge du PRENEUR dans les lieux loués

Le Preneur s'interdit de faire dans les locaux aucune démolition, percement de murs, de dalles, de voûtes ou de poteaux, changement de distribution ni aucune construction, sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Si le Preneur souhaitait réaliser de tels travaux, il devra adresser au Bailleur ou à son mandataire sous la forme recommandée avec accusé de réception ou contre récépissé, un dossier comprenant :

- Un descriptif des travaux et équipements prévus, (pièces écrites et graphiques),
- Un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée,
- Un dossier intégrant la mise en œuvre d'un plan de gestion des déchets, la prise en compte des nuisances, la mise en œuvre des mesures collectives de sécurité, notamment celles imposées par le Code du Travail, ainsi que le cas échéant, la réglementation ERP de la catégorie dont dépend son activité, les règles d'accessibilité des PMR, ainsi que l'impact et les mesures de gestion en matière de performance énergétique et environnementale,
- Un projet de demande d'autorisation administrative si nécessaire,
- La liste des entreprises que le Preneur envisage de consulter ou de faire intervenir pour la réalisation des travaux,

Etant précisé que ces documents, à l'exception de la liste des entreprises, devront être établis par un maître d'œuvre et validés par un contrôleur technique.

Le Preneur devra prendre en compte dans son dossier travaux des mesures d'économie d'énergie et de gestion environnementale.

La procédure d'approbation visée ci-dessus ne sera pas applicable aux travaux d'entretien courant, aux travaux de peinture ou de décoration intérieurs, aux travaux de pose ou de modification simples des câblages, pour autant que ces travaux n'aient d'impact ni sur les lots techniques ni sur l'hygiène et la sécurité des personnes. Pour les travaux non soumis à la procédure d'approbation préalable, le Preneur s'engage à tenir informé le Bailleur de la réalisation de ses travaux et lui fournir dès leur réalisation de nouveaux plans d'aménagement.

Le Bailleur sera toujours libre de refuser son autorisation et même pour les travaux ne supposant pas une approbation préalable du Bailleur, de s'y opposer pour des motifs sérieux, tenant notamment au respect de l'esthétique, de l'harmonie générale de l'Immeuble et des droits de l'architecte, aux règles de sécurité, aux règles ou normes de construction, au bon fonctionnement des équipements techniques, de sécurité et de sûreté de l'Immeuble, aux stipulations du Bail et s'il en existe, des statuts de l'ASL ou de l'AFUL.

Après avoir obtenu l'accord du Bailleur, le Preneur devra faire son affaire personnelle et à ses frais de l'obtention de toutes les autorisations administratives, de copropriété et autres éventuellement nécessaires pour la réalisation de ses travaux, ainsi que du paiement de toutes taxes et participations liées à ces autorisations, le Bailleur s'engageant à signer sans retard toute demande qui devrait être faite sous son nom et qu'il aurait approuvée. Le Bailleur ne pourra en aucun cas encourir une responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations, ainsi que dans le règlement des taxes et participations susvisées qui incombent intégralement au Preneur.

D'une manière générale, le Preneur réalisera ses travaux dans le respect des règles de prévention, d'hygiène et de sécurité et d'environnement. Il devra faire appel à des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates et qui devront, avant toute intervention, présenter les compétences requises pour ce type de travaux, posséder toutes les assurances nécessaires et être à jour du paiement des primes correspondantes.

Le Preneur devra pouvoir en justifier à première demande du Bailleur ou de son architecte, qui pourront en conséquence se rendre à tout moment sur le chantier afin de s'assurer que le Preneur respecte bien les prescriptions du présent article. En outre, les entreprises intervenant sur les corps d'état techniques pour la réalisation des travaux du Preneur devront avant toute intervention être préalablement agréées par le Bailleur qui ne pourra refuser son agrément que pour un motif sérieux et légitime.

L'ensemble des travaux du Preneur se fera sous le contrôle du gestionnaire technique et/ou de l'architecte du Bailleur et si le Bailleur l'estime utile, d'un Bureau de Contrôle mandaté par le Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Si des travaux étaient réalisés sans autorisation préalable, la remise en état initiale pourra être demandée et devra être

exécutée par le Preneur dans un délai d'un mois à compter de la notification qui lui en sera faite par le Bailleur ou son mandataire. A défaut d'exécution dans le délai susvisé, une astreinte de mille (1.000) euros hors taxes par jour de retard sera due par le Preneur à la demande du Bailleur, sans préjudice de la mise en œuvre de la clause résolutoire prévue ci-après.

De même, en cas de non-conformité des autorisations obtenues, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires devront être accomplis par le Preneur dans un délai de soixante (60) jours de la notification qui lui en sera faite par le Bailleur ou son mandataire.

A défaut d'exécution dans le délai susvisé, une astreinte de mille (1.000) euros hors taxes par jour de retard sera due par le Preneur à la demande du Bailleur sans préjudice de la mise en œuvre de la clause résolutoire prévue ci-après.

Le Preneur devra exécuter ses travaux en se conformant aux règles de l'art et à celles relatives à la protection de l'environnement en employant des matériaux de qualité et en respectant les documents approuvés par le Bailleur. Le Preneur devra supporter tous les frais et honoraires entrainés par ses travaux et toutes les conséquences en résultant notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité, de la réglementation du travail et le cas échéant de la législation sur les ERP de la catégorie dont dépend son activité, et des règles d'accessibilité des PMR.

Le Preneur devra fournir au moins une fois par an et en cas d'exécution des travaux ayant fait l'objet d'une autorisation du Bailleur, les plans de recollement des ouvrages exécutés sous format Autocad ainsi que les autorisations administratives s'il en a été obtenu et le cas échéant le rapport final du Bureau de Contrôle.

Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne à raison de dommages matériels ou immatériels résultant directement ou indirectement des travaux du Preneur. Celui-ci devra prendre toute les précautions nécessaires pour que ses travaux perturbent le moins possible les voisins et autres occupants de l'Immeuble. A ce titre, les travaux devront notamment être réalisés entre 8 et 19 heures et en dehors des week-ends et jours fériés.

Le Preneur supportera seul toutes les conséquences financières des dommages pouvant découler des travaux qu'il réalisera et indemnisera le Bailleur de tout préjudice que celui-ci pourrait subir du fait desdits travaux et ce, même si les travaux et les entreprises ont été approuvés par le Bailleur.

Le Preneur devra souscrire :

- une assurance dommages-ouvrage s'il effectue des travaux le nécessitant avec une extension de couverture incluant la garantie de bon fonctionnement des biens d'équipement, les dommages immatériels et les dommages aux existants pour des montants appropriés.

- le cas échéant une assurance tous risques chantier portant sur l'intégralité des travaux neufs et comportant une extension de couverture incluant les dommages aux structures préexistantes ainsi que la responsabilité civile du Bailleur et du Preneur pour les dommages causés aux tiers du fait de l'exécution des travaux pour des montants appropriés.

Le Preneur devra demander à chaque intervenant titulaire d'un marché de travaux ou d'un contrat de prestation de justifier de toute assurance inhérente aux travaux à réaliser (notamment Responsabilité Civile et Décennale).

Le Preneur s'engage à fournir à première demande du Bailleur après la réalisation des travaux, pour lui-même et l'ensemble des intervenants visés ci-dessus, une copie certifiée conforme de ces polices ou à défaut les notes de couverture émises par les compagnies d'assurances attestant du paiement des primes dues.

TH AM

15.2.2. Travaux du Bailleur

Le Preneur s'oblige à souffrir, sans indemnité, par dérogation à l'article 1724 du code civil, et quand bien même les travaux dureraient plus de vingt-un (21) jours, toutes réparations, tous travaux d'amélioration, de modification et de mise en conformité que le Bailleur devrait ou jugerait bon de faire exécuter dans les Locaux ou dans l'Immeuble.

Le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour limiter la gêne causée au Preneur du fait de ces travaux.

Le Preneur devra de même souffrir par dérogation à l'article 1723 du Code Civil et sans indemnité ou diminution de loyer, toute modification des Locaux et de l'Immeuble que le Bailleur se réserve d'exécuter, pour autant que ces modifications n'affectent ni leur standing général ni le niveau des prestations.

Le Preneur s'oblige, sous réserve d'un délai de préavis de cinq jours à laisser libre l'accès aux Locaux, aux entreprises désignées par le Bailleur pour les travaux visés ci-dessus.

Le Bailleur s'oblige à faire tout le nécessaire pour limiter au maximum les inconvénients pouvant résulter pour le Preneur desdits travaux, compte-tenu de ses impératifs d'exploitation et à se concerter avec celui-ci à cette fin.

Le Preneur supportera toute modification des compteurs ou postes-comptages pouvant être exigée par les organismes distributeurs de l'eau, d'électricité, des fluides chauds et froids, des télécommunications et devra laisser traverser les Locaux par toute canalisation ou conduit qui deviendrait nécessaire.

Le Preneur devra informer par écrit le Bailleur de tout sinistre s'étant produit dans les Locaux dès qu'il en aura connaissance sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre ou d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utiles dudit sinistre à la compagnie d'assurances de l'Immeuble.

Le Preneur devra déposer sans délai tout coffrage ou décoration ainsi que toute installation qu'il aurait fait dont l'enlèvement serait utile pour la recherche ou la réparation des fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumées ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution des travaux du Bailleur consécutifs au sinistre ou décidés par le Bailleur.

16. RESPONSABILITE - RECOURS

Le Bailleur s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours à l'égard du Preneur et de ses assureurs, cas de malveillance excepté, en cas de dommages causés par incendie, explosions, fuites ou dégâts des eaux aux Locaux et les assurances correspondantes mentionneront cette renonciation à recours.

Corrélativement, le Preneur s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours en cas d'incendie, explosion, fultes, dégâts des eaux, contre le Bailleur et ses assureurs, pour quelque cause que ce soit, notamment du fait de la destruction de ses biens meubles, ainsi que du fait de la privation de jouissance des lieux et même en cas de perte totale ou partielle de son fonds de commerce, y compris les éléments incorporels. Les polices d'assurances correspondantes devront mentionner expressément ces renonciations à recours.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, tous les éléments tendant à apprécier tout risque et ce à tout moment et sans délai dès que le Preneur en aura connaissance. L'assureur du Bailleur, ou ses représentants, aura la faculté de visiter les Locaux à tout moment, sur simple demande à condition de ne pas perturber l'activité du Preneur.

Sans préjudice des renonciations à recours prévues à l'article 13, le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, le mandataire du Bailleur et leurs assureurs respectifs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de son propre assureur pour les cas suivants :

• En cas de vol, de tentative de vol, ou autres actes délictueux commis dans l'Immeuble, le Bailleur n'assumant lui-même aucune obligation de surveillance,

• En cas modification ou de suppression du gardiennage, de la télésurveillance, du service d'accueil et des standardistes, s'il y a lieu et plus généralement du service de l'ensemble des personnes assurant des prestations à l'Immeuble,

• En cas d'irrégularités ou d'interruption des ascenseurs, de fourniture et distribution de prestations et fluides et, notamment du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes, de tous systèmes informatiques et des nouvelles technologies s'il en existe, sauf faute imputable au Bailleur. Par ailleurs, toute suppression d'un service ne pourra donner lieu à aucune indemnisation ni réduction de loyer pour le Preneur, sauf faute imputable au Bailleur.

• Le Bailleur s'engage de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits fluides pour autant qu'il ait conservé la charge de la gestion desdits équipements ou soit titulaire des contrats de fourniture.

• En cas d'accident ayant des conséquences corporelles, matérielles et/ou immatérielles survenant dans l'Immeuble pendant le cours du Bail ayant ou non une incidence pour le Preneur, quelle qu'en soit la cause,

• En cas de dégâts causés à l'Immeuble et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le tout sauf faute imputable au Bailleur,

• En cas d'agissements générateurs de dommages émanant des occupants ou voisins de l'Immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général,

• En cas de réclamations des tiers du fait de troubles de jouissance imputables à son activité,

• En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante,

• En cas de contamination des réseaux de chauffage, d'eau et de conditionnement d'air.

Le Preneur renonce également à résoudre unilatéralement le Bail dans les conditions prévues à l'article 1226 du Code Civil, le Preneur gardant toutefois la faculté de demander judiciairement la résiliation du Bail en cas de manquement grave du Bailleur à ses obligations.

17. CONDITIONS LOCATIVES

Le PRENEUR devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou le fait des gens à son service, aux autres commerces dans l'immeuble, à la tranquillité des autres occupants et au bon ordre de la maison tant par le bruit ou les odeurs ou encore par tout comportement inapproprié.

L'occupation des Locaux par le Preneur ne devra donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit.

Le Preneur devra exploiter les locaux raisonnablement et faire en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient fait au Bailleur à son sujet, celui de son personnel ou de ses visiteurs, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes conséquences qui pourraient en résulter par le Preneur.

Le Preneur s'engage à se conformer aux servitudes et autres prescriptions de toutes natures qui seraient applicables à l'immeuble, ainsi qu'au règlement intérieur de l'immeuble. Le Preneur s'engage à respecter pareillement toute servitude ou toute organisation nouvelle qui viendraient à être établies, notamment en cas de division de l'immeuble, dès lors que celles-ci ne seraient pas susceptibles de diminuer les conditions de jouissance des locaux privatifs.

Il ne devra faire aucun déballage et emballage dans les parties communes de l'immeuble. Ne laisser pénétrer aucun véhicule dans la cour de l'immeuble.

N'exposer aux fenêtres et aux murs de l'immeuble, en dehors de la devanture, aucune enseigne, caisse ou pots de fleurs ni aucun objet de quelque nature qu'il soit. N'avoir aucun animal bruyant ou malpropre.

En cas de départ du PRENEUR, celui-ci s'engage :

• à déposer ses enseignes et à remettre en état les parties de façade détériorées : points de fixations, traces de toutes natures, détérioration de murs, etc.

• Ne faire ou laisser faire dans les lieux loués aucune vente publique, dans quelque cas que ce soit, même après liquidation judiciaire ou décès.

• Se conformer aux règlements établis par le BAILLEUR ou son mandataire pour le battage des tapis, l'enlèvement des ordures, la bonne tenue et la tranquillité de l'immeuble, ou au règlement de copropriété.

• En outre, le PRENEUR s'interdit d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives et dangereuses pour la sécurité de l'immeuble.

• Satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus. Acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres, à la charge des locataires, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard, pour quoi que ce soit. Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires.

• Donner accès dans les lieux loués, au BAILLEUR, à son représentant, à son architecte ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire, moyennant le respect d'un prévis de quarante-huit (48) heures au moins. Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais prescrits ou six mois avant l'expiration du présent bail, le BAILLEUR aura droit de mettre un écriteau à l'emplacement de son choix et le PRENEUR sera tenu de laisser visiter les lieux loués pendant les jours et heures ouvrables sous peine de dommages intérêts.

• Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge. En cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

• Ne pouvoir installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du BAILLEUR.

• Faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins. Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux conditions énoncées ci- dessus et plus généralement, à l'ensemble des conditions du bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra toujours y mettre fin.

En ce qui concerne l'électricité il devra demander le branchement de l'installation électrique mise en conformité.

A ce sujet, le PRENEUR ne pourra en aucun cas prétexter des délais demandés par l'E.D.F. pour effectuer ce branchement, pour réclamer auprès du BAILLEUR une diminution de loyer ou un différé de celui-ci.

Le Preneur s'oblige à tenir les Locaux constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et en valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et charges du Bail.

18. VISITE DES LOCAUX – RESTITUTION DES LOCAUX

18.1. Visite des locaux

Pendant toute la durée du Bail, le PRENEUR devra laisser pénétrer dans les Locaux toute personne représentant le BAILLEUR ou son mandataire, architectes, entrepreneurs et ouvriers pour toute visite, réparation ou tâche d'entretien, du lundi au vendredi, de 9h30 à 11h et de 15h à 18h30, sous réserve, sauf urgence, d'avoir été prévenu au moins 48 heures à l'avance. Ces visites et toutes recommandations, conseils ou commentaires faits par le BAILLEUR ou ses représentants ne pourront entraîner une quelconque responsabilité du BAILLEUR ou de ses représentants ni retirer au PRENEUR l'une quelconque de ses obligations au titre du présent Bail.

Pendant les six (6) derniers mois de jouissance du Bail, et encore en cas de mise en vente des Locaux (en tout ou partie), le PRENEUR devra les laisser visiter par le ou les représentants du BAILLEUR, chaque jour et à toute autre heure avec l'autorisation du PRENEUR (lequel ne pourra pas refuser sans motif légitime) sous réserve d'avoir été prévenu au moins 24 heures à l'avance.

Le PRENEUR devra également laisser apposer un panneau ou écriteau sur la façade de l'immeuble, aux fenêtres ou à tout autre endroit que le BAILLEUR jugera convenable.

Si l'une des parties l'exige, il sera fait par l'architecte du BAILLEUR, par huissier ou entre les parties de manière contradictoire et aux frais partagés entre le PRENEUR et le BAILLEUR, un état des lieux d'entrée et de sortie en plusieurs exemplaires.

18.2. Restitution des locaux

Un mois avant de libérer les Locaux, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier et à première demande du Bailleur, justifier par la présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges; et communiquer au Bailleur sa future adresse.

18.2.1. Etat de restitution

A son départ, en cours ou en fin de Bail, le Preneur devra rendre les Locaux en parfait état d'entretien, de propreté et des réparations et remplacements lui incombant, les restituer libres de tout mobilier, agencement, câblage, qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont ce dernier dispose comme il est dit ci-après.

18.2.2. Accession

Tous travaux, agencements ou installations de caractère immobilier, que ceux-ci aient ou non été autorisés par le Bailleur, qu'il s'agisse de travaux de finition effectués avant ou lors de la prise de possession, ou de travaux de cloisonnement, d'aménagement, d'amélioration, de modification ou de réparation, deviendront la propriété du Bailleur par voie d'accession en fin de Bail, sans indemnité d'aucune sorte.

Le Bailleur aura la faculté d'exiger du Preneur la remise des Locaux en leur état physique d'origine conformément à l'état des lieux visé à l'article 6, aux frais exclusifs du Preneur, et notamment la dépose des éléments suivants : le cloisonnement, les courants faibles, etc., la liste étant non exhaustive.

18.2.3. Pré État-État des lieux- Devis

A cet effet trois (3) mois au plus tard avant l'expiration du Bail ou lors du départ effectif du Preneur, s'il est antérieur, il sera procédé contradictoirement à un pré constat de l'état des Locaux, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur et leur chiffrage.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le Preneur devra, dans les quinze jours de la notification des devis ou chiffrages, établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, en réclamant le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à titre de condition essentielle et déterminante à les faire exécuter par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur pour la date de libération des Locaux.

Les réparations s'entendent d'une remise à neuf des Locaux, les conséquences de la vétusté résultant de l'usage demeurant à la charge du Preneur. Le Preneur devra, en particulier, prendre à sa charge les frais notamment de peinture, de sol, de revêtements de sols, murs et plafonds et de tout équipement de distribution interne aux locaux de même que les abords extérieurs

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations et remises en état dans les délais ci-dessus, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur, le Bailleur fera chiffrer le montant desdites réparations.

Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, 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.

Au vu de cet état des lieux, les parties apprécieront s'il reste des réparations et remises en état incombant au Preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, et qu'une négociation n'était pas déjà intervenue à l'issue du pré état des lieux de sortie, le Preneur devra, dans les quinze jours de la notification des devis ou chiffrages, établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis ou chiffrages.

En cas de silence ou de contestation non justifiée du Preneur avant l'expiration de ce délai, les devis ou estimations de coûts présentés par le Bailleur ne pourront plus être contestés par le Preneur et seront réputés acceptés par lui. Le Bailleur pourra faire exécuter les travaux par des entreprises de son choix, leur coût restant à la charge exclusive du Preneur.

19. CLAUSE PENALE

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de tout autre somme due en vertu du Bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit, à compter de la date d'exigibilité des loyers, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, un intérêt de retard calculé *prorata temporis* au taux d'escompte de la Banque de France augmenté de cinq cent (500) points de base.

En outre et à défaut de paiement de quelques sommes restant dues en vertu du Bail ou de ses suites, le montant de chaque échéance restant en tout ou partie impayé sera, à l'expiration d'un délai de quinze (15) jours à compter de cette échéance, majoré de dix pour cent (10 %) à titre de pénalités, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus, sans qu'il y ait lieu de notifier une quelconque mise en demeure.

En cas de menace sur le recouvrement des sommes dues, le Bailleur pourra faire inscrire à titre provisoire un nantissement sur le fonds de commerce du Preneur, grevant tous les éléments du fonds tel qu'il est ou sera exploité dans les Locaux ou tout autre lieu sans exception ni réserve.

20. SINISTRE

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les Locaux viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité aucune pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquises au Bailleur.

Par dérogation à l'article 1722 du code civil, si les Locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourrait obtenir la résiliation du Bail qu'à défaut de remise en état des Locaux dans les deux ans du sinistre.

Le Bailleur s'engage dans ce cas à faire toutes diligences en vue de cette remise en état et à y affecter les indemnités d'assurances perçues.

Pendant cette période, le Preneur ne sera tenu du versement des loyers et charges qu'à proportion de la surface des Locaux qui ne serait pas détruite ou inutilisable.

Pour le cas où, en raison de causes étrangères au Bailleur, celui-ci ne pourrait reconstruire les Locaux dans un délai de deux ans, le Bail se trouverait résilié de plein droit, sans préavis et sans indemnité aucune pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquises au Bailleur.

21. DEPOT DE GARANTIE

Le PRENEUR verse au BAILLEUR ou à son représentant, à la signature des présentes la somme de :

QUATRE MILLE NEUF CENT SEPT EUROS ET CINQUANTES CENTIMES (4.907,50 €)

Cette somme correspond à **TROIS (3) mois** de loyer hors taxes hors charges qui ne sera ni productive d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance, et qui sera restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le PRENEUR au BAILLEUR ou dont le PRENEUR pourrait être rendu responsable.

Il est expressément convenu que ce dépôt de garantie ne pourra être encaissé qu'à partir de la prise d'effet du bail commercial.

DONT QUITANCE SOUS RÉSERVE D'ENCAISSEMENT - A DEFAUT LE PRESENT BAIL SERA RÉPUTÉ NUL ET NON AVENU

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

Le BAILLEUR aura le droit de prélever, en cours de bail, sans formalité sur ledit dépôt le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque, auquel cas le PRENEUR sera tenu de compléter, à première demande du BAILLEUR, le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à un terme de loyer

Ce dépôt de garantie sera remboursé au Preneur en fin de jouissance, après déduction de toutes les sommes dues par le Preneur, au titre de l'occupation des lieux et, à l'issue de la reddition des comptes définitifs.

En cas de procédure collective du Preneur, le dépôt de garantie sera acquis au Bailleur par compensation avec les loyers, charges et accessoires restant dus au jour de l'ouverture de la procédure collective, à due concurrence.

Si l'administrateur ou le liquidateur devaient mettre fin au Bail en renonçant à la faculté qui lui est consentie par l'article L. 622-13 du code de commerce, l'inexécution donnerait lieu à des dommages et intérêts que les parties conviennent de fixer forfaitairement et définitivement à six (6) mois de loyer H.T. en vigueur au jour de la résiliation.

En cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution par le PRENEUR de ses engagements ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ledit dépôt restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

Le PRENEUR accepte que le dépôt de garantie versé au BAILLEUR soit remis à l'acquéreur des Locaux en cas de cession des Locaux, y compris en cas de vente ou d'apport à une nouvelle personne morale qui pourrait succéder au BAILLEUR par voie de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif ou autre et renonce à toute action à l'encontre du BAILLEUR en restitution de ce dépôt de garantie postérieurement à la cession des Locaux, les droits du PRENEUR étant réservés contre l'acquéreur.

TH AM

22. CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

22.1. Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou indemnité d'occupation et accessoires à son échéance, du dépôt de garantie versé lors de la conclusion des présentes et revenu impayé, du complément de dépôt de garantie, des rappels de loyers consécutifs à la fixation judiciaire du prix du loyer ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement demeuré infructueux, visant à peine de nullité la présente clause, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour, si besoin était, contraindre le PRENEUR à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et marchandises, ce, nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures ; dans ce cas, les loyers versés d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteraient acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions.

Compétence est donnée au Juge des référés pour constater le manquement le jeu de la présente clause et pris à l'expulsion du Preneur. Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie demeurera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tout autre.

En cas de décès du PRENEUR s'il s'agit d'une personne physique, il y a solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et l'exécution du bail.

22.2. Sanctions

En cas de résiliation du Bail pour des raisons imputables au Preneur, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de plus amples et des dispositions de l'article 1760 du Code Civil.

Tous les frais de relance précontentieuse, les honoraires et frais de procédure, sommation, poursuite, mesure conservatoire ou d'exécution ainsi que tous frais de levée d'état d'inscription et notification qui pourraient être nécessaires seront à la charge du Preneur.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non délaissement des Locaux, après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du Bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location, majoré de cinquante (50) % outre tous accessoires du loyer.

En cas d'inobservation réitérée par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, quinze jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par tout prestataire de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur, et ce quel que soit le coût de cette obligation ou son délai d'exécution, nonobstant les dispositions de l'article 1222 du Code civil, les frais en résultant s'ajoutant de plein droit au premier terme suivant. En aucun cas, la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire ou comme une clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties, au dernier paragraphe de l'article 1184 du code civil.

23. SUR LES ACTES ANTÉRIEURS À LA SIGNATURE DU PRÉSENT BAIL

Le présent contrat de bail, en ce inclus ses annexes, constitue l'unique accord entre les parties. Il annule et remplace tout autre accord ou acte antérieur qui avait pu être conclu entre les parties au sujet de la prise à bail des locaux loués.

24. ENVIRONNEMENT

En application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions est annexé aux présentes.

Le BAILLEUR déclare, en outre, que les locaux n'ont subi, à sa connaissance, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

25. AMIANTE

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble loué, ayant fait l'objet d'un permis de construire, délivré avant le 1er juillet 1997, il entre dans le champ d'application des dispositions des articles R.1334-14 et suivants du code de la santé publique.

- Qu'un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les biens objets des présentes, sera remis lors de la prise de possession des locaux.
- Avoir reçu communication de la fiche récapitulative prévue à l'article R. 1334-26 dudit Code

26. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Il est annexé aux présentes un diagnostic de performance énergétique en application de la loi du 9 décembre 2004, intégrée au code de la construction de l'habitation aux articles L.134-1 et suivants, du décret du 19 septembre 2006, de l'arrêté du 15 septembre 2006, du décret du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 3 mai 2007, dont le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance.

27. INFORMATIONS SUR LES TRAVAUX REALISES DANS L'IMMEUBLE

Conformément aux dispositions des articles L. 145-40-2 et R. 145-36 du Code de commerce, le BAILLEUR annexe la liste des travaux réalisés dans l'Immeuble et leurs coûts lors des trois derniers exercices ainsi que la liste et le budget prévisionnel des travaux envisagés (étant ici précisé que le BAILLEUR n'a aucune obligation de les faire réaliser, ce qui est expressément convenu par le PRENEUR) dans l'Immeuble lors des trois prochains exercices.

Le BAILLEUR communiquera tous les trois ans, au plus tard dans les deux mois suivant chaque échéance triennale, la liste des travaux réalisés dans l'Immeuble et leurs coûts lors des trois derniers exercices ainsi que la liste et le budget prévisionnel des travaux envisagés (étant ici précisé que le BAILLEUR n'a aucune obligation de les faire réaliser, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR) dans l'Immeuble lors des trois prochains exercices.

28. PROCEDURE COLLECTIVE

Dans le cas où une procédure collective, (sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire) serait ouverte à l'encontre du Preneur, ce dernier devra en informer immédiatement le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les sommes dues par le Preneur au titre des dettes nées antérieurement au jugement d'ouverture de la procédure se compenseront de plein droit, et sans qu'il soit besoin d'une quelconque formalité judiciaire, avec le dépôt de garantie. Après l'arrêté d'un éventuel plan de sauvegarde ou de redressement par le tribunal, le Bailleur demandera au Preneur de reconstituer le dépôt de garantie, dans le cas où celui-ci aurait fait, en tout ou partie, l'objet d'une compensation.

La cession du droit au Bail, y compris dans le cadre d'une liquidation judiciaire du Preneur, par l'Administrateur judiciaire, ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées en l'article 12.2 et moyennant la reconstitution du dépôt de garantie par le cessionnaire entre les mains du Bailleur.

Si l'administrateur ou le liquidateur devait mettre fin au Bail, l'inexécution donnerait lieu à des dommages et intérêts conformément aux articles L 622-13 et L 622-14 du code de commerce, que les parties conviennent de fixer à six mois du Loyer de base hors taxes en vigueur au jour de la résiliation. Le dépôt de garantie sera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts forfaitaires en cas de renonciation à la Bail.

29. CONDITIONS PARTICULIERES

29.1. Garantie bancaire autonome à première demande

Le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR, le jour de la prise d'effet du bail, une garantie autonome à première demande émanant d'un établissement bancaire français de premier rang de solvabilité notoire en garantie de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail par le PRENEUR, d'un montant de trois (3) mois de loyer hors taxes, qui devra être maintenue pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements augmentée de six (6) mois, soit une durée totale de neuf (9) ans et six (6) mois.

Le montant garantie sera automatiquement et de plein droit révisée chaque année, à la date d'anniversaire du bail, en fonction de la variation de l'indice du coût des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

Cette garantie prendra fin et sera restituée au PRENEUR six mois après remise des clés au BAILLEUR par le PRENEUR, dès que toutes les sommes de quelque nature que ce soit, dues par le PRENEUR au titre du bail auront été intégralement payées au BAILLEUR.

Tous les frais auxquels pourrait donner lieu l'exécution par la banque de ses engagements et obligations au titre de la garantie autonome mentionnée, y compris les frais de procédure, frais et honoraires d'avocat et de conseil, seront intégralement supportés par le PRENEUR qui s'oblige à les payer ou à les rembourser au BAILLEUR au cas où celui-ci en aurait fait l'avance.

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR céderait de quelque manière que ce soit l'Immeuble, le bénéfice de la garantie autonome sera automatiquement transféré au nouveau propriétaire de l'Immeuble.

La remise et le maintien d'une garantie bancaire autonome à première demande dans les termes susvisés pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas consenti le présent Bail.

Afin de garantir au BAILLEUR la remise de cette garantie à première demande, le PRENEUR remet ce jour un chèque d'un montant de **QUATRE MILLE NEUF CENT SEPT EUROS ET CINQUANTES CENTIMES (4.907,50 €)** que le BAILLEUR s'engage à ne pas encaisser. A défaut de remise de la garantie bancaire dans les 45 jours civils à compter de la date d'effet du bail, le BAILLEUR pourra, de plein droit, encaisser ledit chèque à titre d'indemnité forfaitaire, faire application de la clause résolutoire figurant au présent bail.

30. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du PRENEUR qui s'y oblige. Les frais de

rédaction du bail commercial sont de : **DEUX MILLE EUROS (2.000,00 € HT)**

Frais d'état des lieux : **TROIS CENTS EUROS (300,00 € HT)**

31. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, au Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble.

32. DECHARGE DU REDACTEUR

Les Parties reconnaissent que le rédacteur des présentes n'est pas intervenu dans les négociations ayant abouti aux présentes et n'a eu pour seule mission que de rédiger, à leur gré, les accords arrêtés entre elles et selon les indications et renseignements qu'elles lui ont donnés, déclarant qu'elle le dégage de toute responsabilité et qu'en ce qui concerne les éventuels ajouts manuscrits insérés, ceux-ci ont été faits en leur présence, sur leur demande et avec leur consentement réciproque.

33. ELECTION DE DOMICILE

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

- Le BAILLEUR : En son siège social.
- Le PRENEUR : Dans les lieux loués.

34. ANNEXES

Sont annexés aux présentes et visées par les deux PARTIES :

Annexe A : Plan des lotaux
Annexe n°1 ; Projet de statuts et pièces d'identités des gérants
Annexe n°2 : Liste des travaux effectués par le BAILLEUR
Annexe n°3 : Diagnostic ERP
Annexe n°4 : Diagnostic DPE
Annexe n°5 : Diagnostic Amiante
Annexe n°7 : Etat récapitulatif et état prévisionnel des travaux du Bailleur

Fait en trois exemplaires originaux.

A Paris, le Lundi 31 janvier 2022

LE BAILLEUR

LE PRENEUR ALEKSANDRA MINEVSKI

Aleksandra Minevski

Soixantième année. - N° 188 A Jeudi 1er octobre 2026

CABINET ASSOUS-LEGRAND
PIECE N°
2
12, rue de Vaugirard
75006 PARIS
Toque G759

BODACC
BULLETIN OFFICIEL DES
ANNONCES CIVILES ET COMMERCIALES
ANNEXÉ AU JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREMIER MINISTRE
Liberté
Égalité
Fraternité
Direction de l'information légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE
26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15
www.dila.premier-ministre.gouv.fr
www.bodacc.fr

BODACC « A »

Annonce n° 2342

92 – HAUTS-DE-SEINE

GREFFE DU TRIBUNAL DES ACTIVITES ECONOMIQUES DE NANTERRE

Jugement d'ouverture

Date : 22 septembre 2026.
Jugement d'ouverture de liquidation judiciaire.
911 356 996 RCS Nanterre.
BURGA.
Forme : Société par actions simplifiée.
Activité : restauration rapide, vente sur place et à emporter, spécialité burger..
Adresse : 14 Boulevard Victor Hugo, 92110 Clichy.
Complément de jugement : Jugement prononçant la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 5 mai 2025, désignant liquidateur Selarl Herbaut-Pecou Mission Conduite Par Me Alexandre Herbaut 125 TERRASSE DE L'UNIVERSITE CS 40152 92741 Nanterre Cedex. Les déclarations des créances sont à adresser au liquidateur ou sur le portail électronique prévu par les articles L.814-2 et L.814-13 du code de commerce dans les deux mois à compter de la publication au Bodacc.

La Directrice de l'information légale et administrative : Véronique LEHIDEUX

SAS ID FACTO
Commissaires de Justice Associés
Office de Neuilly sur Seine (92200)
27-29 rue des Poissonniers

3

EXPEDITION

COMMANDEMENT DE PAYER LES LOYERS, CHARGES ET ACCESSOIRES

VISANT LA CLAUSE RESOLUTOIRE

(Article L. 145-41 du Code de commerce)

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE QUATRE FEVRIER

Nous, S.A.S. ID FACTO, titulaire d'un office de Commissaires de Justice à NEUILLY SUR SEINE (92200), 27/29 Rue des Poissonniers, l'un d'eux soussigné,

A

BURGA, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 14 boulevard Victor Hugo 92110 CLICHY, immatriculée au R.C.S. de NANTERRE sous le numéro 911 356 996, prise en la personne de ses représentants légaux ou habilités à cet effet domiciliés en cette qualité audit siège

Comme dit en la signification de l'acte

A LA DEMANDE DE :

CT EUROPE RESIDENTIAL FRANCE, société civile immobilière dont le siège social est à COURBEVOIE (92400), Paris la Défense 7 54 rue de Bitche inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le n° 917 455 032, prise en la personne de ses représentants légaux, ou habilités à cet effet, domiciliés en cette qualité audit siège **et représentée par sa mandataire ESSET**, société par action simplifiée dont le siège social est situé 17 place des Reflets 92400 COURBEVOIE, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le n° 484 882 642, titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce - Gestion Immobilière – Syndic de copropriété » n° CPI 9301 2015 000 002 728 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de PARIS-ILE DE FRANCE, et garantie par GALIAN ASSURANCES, 89 rue La Boétie, 75008 PARIS, représentée par Monsieur Philippe CALMON, Président

Pour qui domicile est élu au cabinet de :

Maître Emilie ASSOUS, avocat au barreau de PARIS demeurant 112 rue de Vaugirard 75006 PARIS
Tél: 01 40 47 57 57 Fax: 01 40 47 37 92 Toque : G 866

Et en vertu :

- de l'article L. 145-41 du Code de commerce,
- du contrat de bail,
- de la clause résolutoire insérée audit contrat et dont copie jointe.

JE VOUS FAIS COMMANDEMENT :

DE PAYER entre les mains de Maitre ASSOUS, comme porteur des quittances,

la somme de 25 966,55 €
(Vingt-cinq mille neuf cent soixante-six euros et cinquante-cinq centimes)

se décomposant comme suit :

Loyers, charges et accessoires au 29 janvier 2025	25 966,55 €

Pour les locaux à usage commercial portant le lot n° 4, propriétés de la requérante, qui vous sont donnés en location, dépendant de l'immeuble sis 14 boulevard Victor Hugo 92110 CLICHY.

Vous devrez, en outre, PAYER le coût du présent acte, sans préjudice des loyers à échoir et de tous autres dus, droits, intérêts et frais de mise à exécution.

Vous déclarant qu'à défaut de satisfaire à cette sommation, dans le délai d'UN MOIS à compter de la date figurant en tête du présent acte, la requérante entend expressément se prévaloir de la CLAUSE RESOLUTOIRE insérée au bail commercial ci-après rappelée :

ARTICLE 22.1 - Clause résolutoire

« Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou indemnité d'occupation à son échéance, du dépôt de garantie versé lors de la conclusion des présentes et revenu impayé, du complément de dépôt de garantie, des rappels de loyers consécutifs à la fixation judiciaire du prix du loyer ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement demeuré infructueux, visant à peine de nullité la présente clause, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour, si besoin était, contraindre le preneur à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et marchandises, ce, nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures, dans ce cas les loyers versés d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteraient acquis au bailleur à titre d'indemnité, san préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris

le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres et actions ».

TRES IMPORTANT

Le non paiement des loyers et accessoires, aux dates contractuellement prévues, constitue un manquement grave du preneur à ses obligations, justifiant la résiliation du contrat de location.

Faute par vous de satisfaire au présent commandement vous pourriez y être contraint par toutes voies et moyens de droit, et notamment par la SAISIE CONSERVATOIRE de votre actif mobilier (articles L. 511-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution).

Je vous rappelle, en outre, qu'aux termes de la clause résolutoire du contrat de bail commercial ci-dessus relaté, il est prévu, que ledit bail sera résilié de plein droit à défaut de paiement d'un seul terme de loyers ou charges.

Je vous informe, d'ores et déjà, que le demandeur entend se prévaloir de ladite clause résolutoire et qu'en conséquence, à défaut d'avoir payé les causes du présent commandement, dans les délais rappelés aux termes et à compter de la date du présent acte, et faute par le locataire de libérer les lieux, le demandeur se pourvoira devant le tribunal compétent pour entendre constater la résiliation du bail.

ARTICLE L. 145-41 du Code de commerce :

« Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux.
Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.
Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge ».

ARTICLE L. 145-17, I, 1° du Code de commerce :

« I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :
1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ; (...) ».

22. CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

22.1. Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou indemnité d'occupation et accessoires à son échéance, du dépôt de garantie versé lors de la conclusion des présentes et revenu impayé, du complément de dépôt de garantie, des rappels de loyers consécutifs à la fixation judiciaire du prix du loyer ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement demeuré infructueux, visant à peine de nullité la présente clause, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour, si besoin était, contraindre le PRENEUR à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et marchandises, ce, nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures ; dans ce cas, les loyers versés d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteraient acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions.

Compétence est donnée au Juge des référés pour constater le manquement le jeu de la présente clause et pris à l'expulsion du Preneur. Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie demeurera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tout autre.

En cas de décès du PRENEUR s'il s'agit d'une personne physique, il y a solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et l'exécution du bail.

22.2. Sanctions

En cas de résiliation du Bail pour des raisons imputables au Preneur, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de plus amples et des dispositions de l'article 1760 du Code Civil.

Tous les frais de relance précontentieuse, les honoraires et frais de procédure, sommation, poursuite, mesure conservatoire ou d'exécution ainsi que tous frais de levée d'état d'inscription et notification qui pourraient être nécessaires seront à la charge du Preneur.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non délaissement des Locaux, après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du Bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location, majoré de cinquante (50) % outre tous accessoires du loyer.

En cas d'inobservation réitérée par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, quinze jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par tout prestataire de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur, et ce quel que soit le coût de cette obligation ou son délai d'exécution, nonobstant les dispositions de l'article 1222 du Code civil, les frais en résultant s'ajoutant de plein droit au premier terme suivant. En aucun cas, la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire ou comme une clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties, au dernier paragraphe de l'article 1184 du code civil.

23. SUR LES ACTES ANTÉRIEURS À LA SIGNATURE DU PRÉSENT BAIL

Le présent contrat de bail, en ce inclus ses annexes, constitue l'unique accord entre les parties. Il annule et remplace tout autre accord ou acte antérieur qui avait pu être conclu entre les parties au sujet de la prise à bail des locaux loués.

24. ENVIRONNEMENT

En application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions est annexé aux présentes.

POUR COPIE CONFORME

Le BAILLEUR déclare, en outre, que les locaux n'ont subi, à sa connaissance, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

Commissaires de Justice Associés - 9726 - ISSY-LES-MOULINEAUX-SUR-SEINE

TH AM

esset
Property Management

ESSET, Société par Action Simplifiée au capital de 43.416.652 €uros, dont le siège social est situé à Courbevoie (92400), 17 Place des Reflets, inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 484 882 642, titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce – Gestion Immobilière – Syndic de copropriété » n°CPI 9301 2015 000 002 728 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris-Ile de France, et garantie par GALIAN Assurances, 89 rue La Boétie, 75008 Paris.

RELEVE DE COMPTE

CB16
17 PLACE DES REFLETS
92400 COURBEVOIE

S.A.S. *BURGA

14-16 BOULEVARD VICTOR HUGO

92110 CLICHY LA GARENNE
00004 Commerce
Autres
Entrée : 06/01/2023 sortie :

Arrêté au : 29/01/2025
Propriétaire : CTEurope Résid.
Référence : 001 A 35101 04001

S.A.S. *BURGA

14 boulevard Victor Hugo

92110 CLICHY
FRANCE

Date	Libellé	Débit	Crédit	Solde
	SOLDE AU 31/12/2022			0,00
22/02/23	Notre appel Echéance 01/2023 Loyer comm Loyer commerce HT 4643,64 Provisions sur charges 425,80 TVA sur Loyer à 20% 928,73	5998,17		5998,17DB
10/03/23	Notre avoir Franchise loyer Remise loye Remise loyer commerce H -4907,50 TVA sur Loyer à 20% -981,50		5889,00	109,17DB
10/03/23	Notre appel Frais EDLE Frais EDLE Frais EDLE 300,00	300,00		409,17DB
01/04/23	Notre appel Echéance 04/2023 Loyer comm Loyer commerce HT 4907,50 Provisions sur charges T 450,00 TVA sur Loyer à 20% 981,50	6339,00		6748,17DB
01/07/23	Notre appel Echéance 07/2023 Loyer comm Loyer commerce HT 4907,50 Provisions sur charges T 450,00 TVA sur Loyer à 20% 981,50	6339,00		13087,17DB
09/08/23	Votre virement VIR LOC 080823		6748,17	6339,00DB
01/10/23	Notre appel Echéance 10/2023 Loyer comm Loyer commerce HT 4907,50 Provisions sur charges T 450,00 TVA sur Loyer à 20% 981,50	6339,00		12678,00DB
01/01/24	Notre appel Echéance 01/2024 Loyer comm	6339,00		19017,00DB

POUR COPIE CONFORME
S.A.S. ID FACTO

esset
Property Management

ESSET, Société par Action Simplifiée au capital de 43.416.652 €uros, dont le siège social est situé à Courbevoie (92400), 17 Place des Reflets, inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 484 882 642, titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce – Gestion Immobilière – Syndic de copropriété » n°CPI 9301 2015 000 002 728 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris-Ile de France, et garantie par GALIAN Assurances, 89 rue La Boétie, 75008 Paris.

RELEVE DE COMPTE

CB16
17 PLACE DES REFLETS
92400 COURBEVOIE

S.A.S. *BURGA

14-16 BOULEVARD VICTOR HUGO

92110 CLICHY LA GARENNE
00004 Commerce
Autres
Entrée : 06/01/2023 sortie :

Arrêté au : 29/01/2025
Propriétaire : CTEurope Résid.
Référence : 001 A 35101 04001

S.A.S. *BURGA

14 boulevard Victor Hugo

92110 CLICHY
FRANCE

Date	Libellé	Débit	Crédit	Solde
	SOLDE PAGE PRECEDENTE			19017,00DB
	Loyer commerce HT 4907,50 Provisions sur charges T 450,00 TVA sur Loyer à 20% 981,50			
19/02/24	Votre virement VIR LOC 16/02/2024		6339,00	12678,00DB
01/04/24	Notre appel Echéance 04/2024 Loyer comm Rappel DG révisable 06/0 292,98 Loyer commerce HT 5200,48 Rappel Loyer commer 31/0 276,88 Provisions sur charges T 450,00 TVA sur Loyer à 20% 1095,47	7315,81		19993,81DB
01/07/24	Notre appel Echéance 07/2024 Loyer comm Loyer commerce HT 5200,48 Provisions sur charges T 450,00 TVA sur Loyer à 20% 1040,10	6690,58		26684,39DB
10/07/24	Votre virement VIR LOC 09/07/2024		6399,00	20285,39DB
06/08/24	Notre appel Avis d'échéance BURGA Loyer Loyer commerce HT 1617,86 Loyer commerce HT 4907,50 Loyer commerce HT 4907,50 Loyer commerce HT 269,64 Loyer commerce HT 4914,74 Loyer commerce HT 1771,59 Provisions sur charges 153,30 Provisions sur charges 148,35 Provisions sur charges 450,00	23718,25		44003,64DB

POUR COPIE CONFORME
S.A.S. ID FACTO
Commissaire de Justice Associés - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

esset
Property Management

ESSET, Société par Action Simplifiée au capital de 43.416.652 €uros, dont le siège social est situé à Courbevoie (92400), 17 Place des Reflets, inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 484 882 642, titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce – Gestion Immobilière – Syndic de copropriété » n°CPI 9301 2015 000 002 728 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris-Ile de France, et garantie par GALIAN Assurances, 89 rue La Boétie, 75008 Paris.

RELEVE DE COMPTE

CB16
17 PLACE DES REFLETS
92400 COURBEVOIE

S.A.S. *BURGA

14-16 BOULEVARD VICTOR HUGO

92110 CLICHY LA GARENNE
00004 Commerce
Autres
Entrée : 06/01/2023 sortie :

Arrêté au : 29/01/2025
Propriétaire : CTEurope Résid.
Référence : 001 A 35101 04001

S.A.S. *BURGA

14 boulevard Victor Hugo

92110 CLICHY
FRANCE

Date	Libellé	Débit	Crédit	Solde
	SOLDE PAGE PRECEDENTE			44003,64DB
	Provisions sur charges 450,00			
	Provisions sur charges 450,00			
	TVA sur Loyer à 20% 3677,77			
06/08/24	Notre avoir Avis d'échéance BURGA Loyer		23718,25	20285,39DB
	Loyer commerce HT -1617,86			
	Loyer commerce HT -4907,50			
	Loyer commerce HT -4907,50			
	Loyer commerce HT -269,64			
	Loyer commerce HT -4914,74			
	Loyer commerce HT -1771,59			
	Provisions sur charges -450,00			
	Provisions sur charges -153,30			
	Provisions sur charges -148,35			
	Provisions sur charges -450,00			
	Provisions sur charges -450,00			
	TVA sur Loyer à 20% -3677,77			
01/10/24	Notre appel Echéance 10/2024 Loyer comm	6690,58		26975,97DB
	Loyer commerce HT 5200,48			
	Provisions sur charges T 450,00			
	TVA sur Loyer à 20% 1040,10			
14/10/24	Votre virement VIR LOC 11/10/2024		1300,00	25675,97DB
17/10/24	Votre virement VIR LOC 15/10/2024		2500,00	23175,97DB
01/01/25	Notre appel Echéance 01/2025 Loyer comm	6690,58		29866,55DB
	Loyer commerce HT 5200,48			
	Provisions sur charges T 450,00			

POUR COPIE CONFORME
S.A.S. ID FAC

esset
Property Management

ESSET, Société par Action Simplifiée au capital de 43.416.652 €uros, dont le siège social est situé à Courbevoie (92400), 17 Place des Reflets, inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 484 882 642, titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce – Gestion Immobilière – Syndic de copropriété » n°CPI 9301 2015 000 002 728 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris-Ile de France, et garantie par GALIAN Assurances, 89 rue La Boétie, 75008 Paris.

RELEVE DE COMPTE

CB16
17 PLACE DES REFLETS
92400 COURBEVOIE

S.A.S. *BURGA

14-16 BOULEVARD VICTOR HUGO

92110 CLICHY LA GARENNE
00004 Commerce
Autres
Entrée : 06/01/2023 sortie :

Arrêté au : 29/01/2025
Propriétaire : CTEurope Résid.
Référence : 001 A 35101 04001

S.A.S. *BURGA

14 boulevard Victor Hugo

92110 CLICHY
FRANCE

Date	Libellé	Débit	Crédit	Solde
	SOLDE PAGE PRECEDENTE			29866,55DB
	TVA sur Loyer à 20% 1040,10			
17/01/25	Votre virement VIR LOC 15/01/2025		1300,00	28566,55DB
20/01/25	Votre virement VIR LOC 17/01/2025		1300,00	27266,55DB
22/01/25	Votre virement VIR LOC 21/01/2025		1300,00	25966,55DB
	SOLDE AU 29/01/2025			25966,55DB

Affaire suivie par : Nolwenn SALAÜN tel 01 82 30 53 39

POUR COPIE CONFORME
S.A.S. ID FACTO

ID FACTO
NEUILLY SUR SEINE

2026779

Acte : 1259663

S.A.S. ID FACTO
Office de NEUILLY-SUR-SEINE
27/29, rue des Poissonniers
92200 NEUILLY SUR SEINE
www.idfacto.fr

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
Didier RICHARD
Frédéric NADJAR
Vincent FRADIN
Manon FÉNIÉ

CARTE BLEUE VISA MasterCard

NOS REFERENCES
Dossier N° 2026779 - DR92

CT EUROPE RESIDENTIA / BURGA

Dossier suivi par :
Didier RICHARD
Ligne directe : **01.40.88.91.91**
Mail : **didier.richard@idfacto.fr**

Vos Références :

Paiement par virement bancaire

IBAN :FR97 4003 1000 0100 0029 4385 H21
BIC : CDCGFRPPXXX

Paiement par Carte Bancaire
www.idfacto.fr

EXPÉDITION

ACTE DE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

COUT DE L'ACTE	
Emol.	51,58
SCT	9,40
DEP	128,61
H.T.	189,59
T.V.A. à 20,0%	37,92
Timbres	2,78
T.T.C	230,29

COMMISSAIRE DE JUSTICE

920783

MODALITES DE REMISE DE L'ACTE
(REMISE ETUDE)

Nous, S.A.S ID FACTO, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à NEUILLY SUR SEINE (92200) - 27/29, rue des Poissonniers, par l'un d'eux soussigné,

Certifie avoir signifié :

A la requête de : **SCI CT EUROPE RESIDENTIAL FRANCE**
Et autres demandeurs en tant que de besoins mentionnés dans l'acte signifié.

Un(e) : **un BAUX COM COMMANDEMENT PAYER LOYER CLAUSE RESOLUTOIRE**

A : **SAS BURGA**

Cet acte a été signifié le **04 février 2025**, par **clerc assermenté**, dans les conditions ci-dessous indiquée, et suivant les déclarations qui lui ont été faites :

Le destinataire étant absent et n'ayant pu lors de mon passage avoir des précisions suffisantes, ou le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte, en l'absence de toute personne au domicile ou d'une personne acceptant de recevoir l'acte, et vérifications faites que le destinataire est domicilié à l'adresse indiquée suivants les éléments ci-après :

- ✓ Présence d'une enseigne
- ✓ L'adresse nous a été confirmée par une société voisine
- ✓ Il n'y a pas de boite aux lettres à l'extérieur.
- ✓ Un avis de passage a été laissé sur place.

- Circonstances rendant impossible la signification à personne :
- ✓ Le représentant légal, un fondé de pouvoir, ou une personne habilitée à recevoir copie de l'acte sont absents des locaux de la société.

La signification à destinataire s'avérant impossible pour les raisons précédentes, la copie du présent acte a été déposée en mon Etude, sous enveloppe fermée ne comportant d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et de l'autre le cachet de mon Etude apposé sur la fermeture du pli.

Conformément à l'article 656 du C.P.C, un avis de passage daté de ce jour, avertissant de la présente signification et mentionnant la nature de l'acte, le nom du requérant ainsi que les indications de retrait de l'acte en l'étude a été laissé ce jour au domicile du signifié.

La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et copie de l'acte de signification a été adressée dans le délai prévu par la loi et rappelant que la copie de l'acte doit être retirée dans les plus brefs délais en mon étude contre récépissé ou émargement par l'intéressé ou par une personne spécialement mandatée.

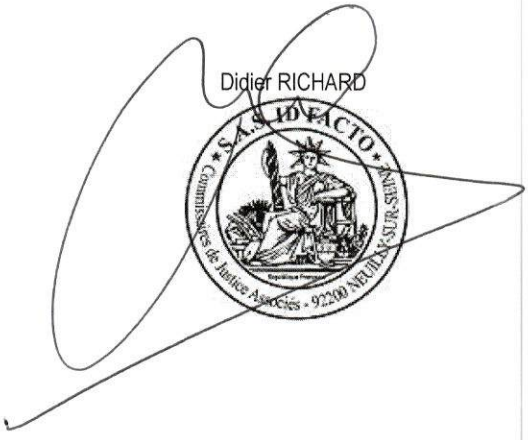
La copie de l'acte est conservée en l'étude pendant trois mois. Passé ce délai, l'huissier de Justice en est déchargé.

L'Huissier de Justice peut, à la demande du destinataire, transmettre la copie de l'acte à une autre étude ou celui-ci pourra la retirer dans les mêmes conditions.

Le présent acte n'est pas soumis à taxe fiscale et comporte **9 feuilles sur l'original et 9 feuilles sur la copie**,.

Les mentions relatives à la signification sont visées par le Commissaire de Justice.

Didier RICHARD



ASSOUS-LEGRAND
PIECE N° 4
112, rue de Vaugirard
75006 PARIS
Toque G259

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE

RÉFÉRÉS

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ RENDUE LE 21 JANVIER 2026

N° RG 25/00974 - N° Portalis DB3R-W-B7J-2NQD

N° de minute : 26/132

Extrait des minutes du Secrétariat-Greffe du Tribunal de Grande Instance de la Circonscription Judiciaire de Nanterre (Département des Hauts-de-Seine)
République Française
Au nom du Peuple Français

S . C . I . C T E U R O P E RESIDENTIAL FRANCE

c/

S.A.S. BURGA

DEMANDERESSE

S.C.I. CT EUROPE RESIDENTIAL FRANCE
Paris la Défense 7 54 rue de Bitche
92400 COURBEVOIE

représentée par Me Emilie ASSOUS, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : G0866

DEFENDERESSE

S.A.S. BURGA
14 boulevard Victor Hugo
92110 CLICHY

non comparante

COMPOSITION DE LA JURIDICTION

Président : Vincent SIZAIRE, Vice-président, tenant l'audience des référés par délégation du Président du Tribunal,

Greffier : Flavie GROSJEAN, Greffier

Statuant publiquement en premier ressort par ordonnance réputée contradictoire mise à disposition au greffe du tribunal, conformément à l'avis donné à l'issue des débats.

Nous, Président, après avoir entendu les parties présentes ou leurs conseils, à l'audience du 24 décembre 2025, avons mis l'affaire en délibéré à ce jour :

EXPOSE DU LITIGE

Par contrat en date du 1er avril 2022, la société civile immobilière 14 Victor Hugo Clichy, aux droits de laquelle vient la société civile immobilière CT Europe residential France, a donné à bail à la société Burga un local commercial situé 14 boulevard Victor Hugo à Clichy (92). Par acte d'huissier en date du 4 février 2025, elle a adressé à sa locataire un commandement de payer les loyers dus. Ce commandement est resté infructueux.

Par acte du 26 mars 2025, la société CT Europe residential France a assigné la société Burga devant le juge des référés. Dans le dernier état de ses prétentions, elle demande :

- Qu'il soit constaté la résiliation du bail ;
- l'expulsion de sa locataire et de tous occupants de son chef ;
- la condamnation de la société Burga à lui verser la somme de 16 675,97 euros à titre de provision à valoir sur les loyers et charges exigibles, avec intérêts au taux légal à compter du commandement et capitalisation des intérêts ;
- la condamnation de la société Burga à lui verser la somme de 1 667,60 euros à titre de provision à valoir sur l'indemnité contractuelle ;
- la condamnation de la société Burga à lui verser jusqu'à parfaite libération des locaux une indemnité mensuelle d'occupation ;
- la condamnation de la société Burga à lui verser la somme de 3 000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

Dans ses écritures et les observations qu'elle développe à l'audience, elle fait valoir que le bail est résilié de plein droit par l'effet de la clause résolutoire stipulée par le contrat et que sa locataire reste débitrice des loyers impayés.

Assignée selon les formes prévues à l'article 656 du code de procédure civile, la société Burga n'a pas constitué avocat.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la résiliation du bail

Aux termes de l'article L. 145-41 du code de commerce, *« toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai ».*

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que la résiliation du bail en l'absence de paiement des loyers est stipulée par l'article 22 du contrat de bail. La demanderesse justifie par ailleurs avoir, le 4 février 2025, signifié à sa locataire un commandement de payer mentionnant expressément le délai d'un mois, précisant l'état de la dette locative et reproduisant les stipulations contractuelles ainsi que les dispositions des articles L.145-17 et L. 145-41 du code de commerce.

Le contrat de bail doit donc être regardé comme résilié de plein droit depuis le 4 mars 2025, et l'expulsion de la locataire prononcée en conséquence.

Sur les demandes de condamnation provisionnelle

Il résulte des dispositions de l'article 835 du code de procédure civile que *« dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable »*, le juge des référés peut *« accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire »*.

En l'espèce, il résulte des pièces produites par la demanderesse et notamment du commandement de payer et du décompte des sommes dues par la société Burga, que celle-ci reste débitrice, au titre des loyers et charges exigibles, de la somme de 16 675,97 euros à la date de résiliation du bail.

L'obligation de la locataire de payer cette somme n'étant pas sérieusement contestable, il convient de la mettre à sa charge à titre de provision à verser au bailleur, avec intérêts au taux légal à compter du 4 février 2025.

Le maintien dans les lieux de la société Burga privant la société CT Europe residential France de la libre disposition de son bien, elle est par ailleurs fondée à obtenir, à titre provisionnel, une indemnité d'occupation égale au montant du loyer, augmenté des charges et taxes afférentes, qu'elle aurait perçu si le bail ne s'était trouvé résilié.

Le montant des pénalités contractuelles dues en cas de défaut de paiement étant susceptible d'être révisé par le juge du fond en application des dispositions de l'article 1231-5 du code civil, l'obligation de paiement dont se prévaut la bailleresse à ce titre s'avère sérieusement contestable. La demande de condamnation provisionnelle qu'elle présente sur ce fondement doit dès lors être rejetée.

Pour les mêmes raisons, il n'y a pas lieu d'ordonner la capitalisation des intérêts.

Sur les dépens et les frais de l'instance

Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la société Burga une somme au titre des frais exposés par la société demanderesse et non compris dans les dépens.

Il convient enfin, en application de l'article 696 du code de procédure civile, de mettre à la charge de la société Burga les dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

Le juge des référés, statuant par ordonnance réputée contradictoire, publiquement et en premier ressort :

Constate la résiliation du contrat de bail commercial liant la société civile immobilière CT Europe residential France à la société Burga à la date du 4 mars 2025.

Ordonne, si besoin avec le concours de la force publique, l'expulsion de la société Burga ou de tous occupants de son chef des locaux situés 14 boulevard Victor Hugo à Clichy (92).

Met à la charge de la société Burga la somme de 16 675,97 euros à payer à la société civile immobilière CT Europe residential France à titre de provision à valoir sur les loyers et charges exigibles, avec intérêts au taux légal à compter du 4 février 2025.

Met à la charge de la société Burga, à compter de la résiliation du bail et jusqu'à la libération effective des lieux, une indemnité mensuelle d'occupation à payer à la société civile immobilière CT Europe residential France et égale au montant du loyer, augmenté des charges et taxes afférentes, qu'elle aurait dû payer si le bail ne s'était trouvé résilié.

Déboute la société civile immobilière CT Europe residential France du reste de ses demandes.

Met à la charge de la société Burga les entiers dépens de l'instance.

FAIT À NANTERRE, le **21 janvier 2026**.

LE GREFFIER — LE PRÉSIDENT

Flavie GROSJEAN, Greffier — Vincent SIZAIRE, Vice-président

En Conséquence
La République Française mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre les présentes à exécution,
Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main,
A tous commandants et officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

Nanterre, le 03/02/26

Le Greffier

esset
Property Management

ESSET, Société par Action Simplifiée au capital de 43 416,652 Euros, dont le siège social est situé à Courbevoie (92400), 17 Place des Reflets, inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 484 882 842, titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce – Gestion immobilière – Syndic de copropriété » n°CPI 9301 2015 000 002 728 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris-Ile de France, et garantie par GALIAN Assurances, 89 rue La Boétie, 75008 Paris.

RELEVE DE COMPTE

CABINET ASSOUS-LEGRAND
PIECE N°
5
112, rue de Vaugirard
75006 PARIS
Toque G759

CB16
17 PLACE DES REFLETS
92400 COURBEVOIE

S.A.S. *BURGA

14-16 BOULEVARD VICTOR HUGO

92110 CLICHY LA GARENNE
00004 Commerce
Autres
Entrée : 06/01/2023 sortie :

Arrêté au : 20/10/2026
Propriétaire : CTEurope Résid.
Référence : 001 A 35101 04001

S.A.S. *BURGA

14 boulevard Victor Hugo

92110 CLICHY
FRANCE

Date	Libellé	Débit	Crédit	Solde
	SOLDE AU 31/01/2023			0,00
22/02/23	Notre appel Echéance 01/2023 Loyer comm Loyer commerce HT 4643,64 Provisions sur charges 425,80 TVA sur Loyer à 20% 928,73	5998,17		5998,17DB
10/03/23	Notre avoir Franchise loyer Remise loye Remise loyer commerce H -4907,50 TVA sur Loyer à 20% -981,50		5889,00	109,17DB
10/03/23	Notre appel Frais EDLE Frais EDLE Frais EDLE 300,00	300,00		409,17DB
01/04/23	Notre appel Echéance 04/2023 Loyer comm Loyer commerce HT 4907,50 Provisions sur charges T 450,00 TVA sur Loyer à 20% 981,50	6339,00		6748,17DB
01/07/23	Notre appel Echéance 07/2023 Loyer comm Loyer commerce HT 4907,50 Provisions sur charges T 450,00 TVA sur Loyer à 20% 981,50	6339,00		13087,17DB
09/08/23	Votre virement VIR LOC 080823		6748,17	6339,00DB
01/10/23	Notre appel Echéance 10/2023 Loyer comm Loyer commerce HT 4907,50 Provisions sur charges T 450,00 TVA sur Loyer à 20% 981,50	6339,00		12678,00DB
01/01/24	Notre appel Echéance 01/2024 Loyer comm	6339,00		19017,00DB

esset
Property Management

ESSET, Société par Action Simplifiée au capital de 43.418.662 Euros, dont le siège social est situé à Courbevoie (92400), 17 Place des Reflets, inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 484 882 642, titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce – Gestion Immobilière – Syndic de copropriété » n°CPI 9301 2015 000 002 723 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris-Ile de France, et garantie par GALIAN Assurances, 89 rue La Boétie, 75008 Paris.

RELEVE DE COMPTE

CB16
17 PLACE DES REFLETS
92400 COURBEVOIE

S.A.S. *BURGA

14-16 BOULEVARD VICTOR HUGO

92110 CLICHY LA GARENNE
00004 Commerce
Autres
Entrée : 06/01/2023 sortie :

Arrêté au : 20/10/2026
Propriétaire : CTEurope Résid.
Référence : 001 A 35101 04001

S.A.S. *BURGA

14 boulevard Victor Hugo

92110 CLICHY
FRANCE

Date	Libellé	Débit	Crédit	Solde
	SOLDE PAGE PRECEDENTE			19017,00DB
	Loyer commerce HT 4907,50 Provisions sur charges T 450,00 TVA sur Loyer à 20% 981,50			
19/02/24	Votre virement VIR LOC 16/02/2024		6339,00	12678,00DB
01/04/24	Notre appel Echéance 04/2024 Loyer comm Rappel DG révisable 06/0 292,98 Loyer commerce HT 5200,48 Rappel Loyer commer 31/0 276,88 Provisions sur charges T 450,00 TVA sur Loyer à 20% 1095,47	7315,81		19993,81DB
01/07/24	Notre appel Echéance 07/2024 Loyer comm Loyer commerce HT 5200,48 Provisions sur charges T 450,00 TVA sur Loyer à 20% 1040,10	6690,58		26684,39DB
10/07/24	Votre virement VIR LOC 09/07/2024		6399,00	20285,39DB
06/08/24	Notre appel Avis d'échéance BURGA Loyer Loyer commerce HT 1617,86 Loyer commerce HT 4907,50 Loyer commerce HT 4907,50 Loyer commerce HT 269,64 Loyer commerce HT 4914,74 Loyer commerce HT 1771,59 Provisions sur charges 153,30 Provisions sur charges 148,35 Provisions sur charges 450,00	23718,25		44003,64DB

esset
Property Management

ESSET, Société par Action Simplifiée au capital de 43 416 652 €uros, dont le siège social est situé à Courbevoie (92400), 17 Place des Reflets, inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 484 882 642, titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce – Gestion Immobilière – Syndic de copropriété » n°CPI 9301 2015 000 002 728 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris-Ile de France, et garantie par GALIAN Assurances, 89 rue La Boétie, 75008 Paris.

RELEVE DE COMPTE

CB16
17 PLACE DES REFLETS
92400 COURBEVOIE

S.A.S. *BURGA

14-16 BOULEVARD VICTOR HUGO

92110 CLICHY LA GARENNE
00004 Commerce
Autres
Entrée : 06/01/2023 sortie :

Arrêté au : 20/10/2026
Propriétaire : CTEurope Résid.
Référence : 001 A 35101 04001

S.A.S. *BURGA

14 boulevard Victor Hugo

92110 CLICHY
FRANCE

Date	Libellé	Débit	Crédit	Solde
	SOLDE PAGE PRECEDENTE			44003,64DB
	Provisions sur charges 450,00			
	Provisions sur charges 450,00			
	TVA sur Loyer à 20% 3677,77			
06/08/24	Notre avoir Avis d'échéance BURGA Loyer		23718,25	20285,39DB
	Loyer commerce HT -1617,86			
	Loyer commerce HT -4907,50			
	Loyer commerce HT -4907,50			
	Loyer commerce HT -269,64			
	Loyer commerce HT -4914,74			
	Loyer commerce HT -1771,59			
	Provisions sur charges -450,00			
	Provisions sur charges -153,30			
	Provisions sur charges -148,35			
	Provisions sur charges -450,00			
	Provisions sur charges -450,00			
	TVA sur Loyer à 20% -3677,77			
01/10/24	Notre appel Echéance 10/2024 Loyer comm	6690,58		26975,97DB
	Loyer commerce HT 5200,48			
	Provisions sur charges T 450,00			
	TVA sur Loyer à 20% 1040,10			
14/10/24	Votre virement VIR LOC 11/10/2024		1300,00	25675,97DB
17/10/24	Votre virement VIR LOC 15/10/2024		2500,00	23175,97DB
01/01/25	Notre appel Echéance 01/2025 Loyer comm	6690,58		29866,55DB
	Loyer commerce HT 5200,48			
	Provisions sur charges T 450,00			

esset
Property Management

ESSET, Société par Action Simplifiée au capital de 43.416.652 Euros, dont le siège social est situé à Courbevoie (92400), 17 Place des Reflets, inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 494 582 842, titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce – Gestion immobilière – Syndic de copropriété » n°CPI 9301 2015 000 002 728 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris-Ile de France, et garantie par GALIAN Assurances, 89 rue La Boétie, 75008 Paris.

RELEVE DE COMPTE

CB16
17 PLACE DES REFLETS
92400 COURBEVOIE

S.A.S. *BURGA

14-16 BOULEVARD VICTOR HUGO

92110 CLICHY LA GARENNE
00004 Commerce
Autres
Entrée : 06/01/2023 sortie :

Arrêté au : 20/10/2026
Propriétaire : CTEurope Résid.
Référence : 001 A 35101 04001

S.A.S. *BURGA

14 boulevard Victor Hugo

92110 CLICHY
FRANCE

Date	Libellé	Débit	Crédit	Solde
	SOLDE PAGE PRECEDENTE			29866,55DB
	TVA sur Loyer à 20% 1040,10			
17/01/25	Votre virement VIR LOC 15/01/2025		1300,00	28566,55DB
20/01/25	Votre virement VIR LOC 17/01/2025		1300,00	27266,55DB
22/01/25	Votre virement VIR LOC 21/01/2025		1300,00	25966,55DB
27/02/25	Votre virement VIR LOC 26/02/2025		6690,58	19275,97DB
27/02/25	Votre virement VIR LOC 26/02/2025		2600,00	16675,97DB
01/04/25	Notre appel Echéance 04/2025 Loyer comm Rappel DG révisable 06/0 157,58 Loyer commerce HT 5358,06 Rappel Loyer commer 31/0 148,83 Provisions sur charges T 450,00 TVA sur Loyer à 20% 1101,38	7215,85		23891,82DB
14/04/25	Votre virement VIR LOC 11/04/2025		2600,00	21291,82DB
28/04/25	Votre virement VIR LOC 25/04/2025		2230,19	19061,63DB
01/07/25	Notre appel Echéance 07/2025 Loyer comm Loyer commerce HT 5358,06 Provisions sur charges T 450,00 TVA sur Loyer à 20% 1071,61	6879,67		25941,30DB
01/07/25	Votre virement VIR LOC 30/06/2025		3900,00	22041,30DB

esset
Property Management

ESSET, Société par Action Simplifiée au capital de 43.416.652 Euros, dont le siège social est situé à Courbevoie (92400), 17 Place des Reflets, inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 484 882 842, titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce – Gestion immobilière – Syndic de copropriété » n°CPI 9301 2015 000 002 728 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris-Ile de France, et garantie par GALIAN Assurances, 89 rue La Boétie, 75008 Paris.

RELEVE DE COMPTE

CB16
17 PLACE DES REFLETS
92400 COURBEVOIE

S.A.S. *BURGA

14-16 BOULEVARD VICTOR HUGO

92110 CLICHY LA GARENNE
00004 Commerce
Autres
Entrée : 06/01/2023 sortie :

Arrêté au : 20/10/2026
Propriétaire : CTEurope Résid.
Référence : 001 A 35101 04001

S.A.S. *BURGA

14 boulevard Victor Hugo

92110 CLICHY
FRANCE

Date	Libellé	Débit	Crédit	Solde
	SOLDE PAGE PRECEDENTE			22041,30DB
08/07/25	Votre virement VIR LOC 07/07/2025		3900,00	18141,30DB
15/07/25	Votre virement VIR LOC 11/07/2025		2250,00	15891,30DB
31/07/25	Votre virement VIR LOC 30/07/2025		6690,58	9200,72DB
04/08/25	Votre virement VIR LOC 30/07/2025		1300,00	7900,72DB
01/10/25	Notre appel Echéance 10/2025 Loyer comm Loyer commerce HT 5358,06 Provisions sur charges T 450,00 TVA sur Loyer à 20% 1071,61	6879,67		14780,39DB
01/01/26	Notre appel Echéance 01/2026 Loyer comm Loyer commerce HT 5358,06 Provisions sur charges T 450,00 TVA sur Loyer à 20% 1071,61	6879,67		21660,06DB
01/04/26	Notre appel Echéance 04/2026 Loyer comm Rappel DG révisable 06/0 -24,12 Rappel Loyer commer 31/0 -22,78 Loyer commerce HT 5333,94 Provisions sur charges T 450,00 Solde de charges TTC -1268,07 Refact assurance 2025 H 18,77 TVA sur Loyer à 20% 1062,23	5549,97		27210,03DB
19/05/26	Votre virement VIR LOC 15/05/2026		2300,00	24910,03DB

esset
Property Management

ESSET, Société par Action Simplifiée au capital de 43 418.652 Euros, dont le siège social est situé à Courbevoie (92400), 17 Place des Reflets, inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 494 982 642, titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce – Gestion Immobilière – Syndic de copropriété » n°CPI 9301 2015 000 002 728 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris-Ile de France, et garantie par GALIAN Assurances, 89 rue La Boétie, 75008 Paris.

RELEVE DE COMPTE

CB16
17 PLACE DES REFLETS
92400 COURBEVOIE

S.A.S. *BURGA

14-16 BOULEVARD VICTOR HUGO

92110 CLICHY LA GARENNE
00004 Commerce
Autres
Entrée : 06/01/2023 sortie :

Arrêté au : 20/10/2026
Propriétaire : CTEurope Résid.
Référence : 001 A 35101 04001

S.A.S. *BURGA

14 boulevard Victor Hugo

92110 CLICHY
FRANCE

Date	Libellé	Débit	Crédit	Solde
	SOLDE PAGE PRECEDENTE			24910,03DB
01/07/26	Notre appel Echéance 07/2026 Loyer comm Loyer commerce HT 5333,94 Provisions sur charges T 450,00 Solde de charges TTC -875,62 TVA sur Loyer à 20% 1066,79	5975,11		30885,14DB
01/07/26	Votre virement VIR LOC 30/06/2026		2260,00	28625,14DB
16/07/26	Votre virement VIR LOC 12/07/2026		1500,00	27125,14DB
20/07/26	Votre virement VIR LOC 17/07/2026		800,00	26325,14DB
01/10/26	Notre appel Echéance 10/2026 Loyer comm Loyer commerce HT 5333,94 Provisions sur charges T 450,00 TVA sur Loyer à 20% 1066,79	6850,73		33175,87DB
	SOLDE AU 20/10/2026			33175,87DB
Affaire suivie par : Eveline LAM		tel 01 82	36 02 04	



L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,

LE VINGT ET UN DÉCEMBRE

À PARIS (huitième arrondissement), 142, boulevard Haussmann,

Maître Stéphanie BOUTEMY, notaire associée de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée « Lasaygues & Associés, SELARL », titulaire d'un office notarial à PARIS (huitième arrondissement) 142, boulevard Haussmann,

Avec la participation de Maître Soizic PERIGNON, notaire associée de la société par actions simplifiée « SAS NOTER » titulaire d'un office notarial, dont le siège est à PARIS (8ème arrondissement) 22, place de la Madeleine, assistant le Vendeur,

Le notaire associé soussigné a reçu en la forme authentique le présent Acte (tel que ce terme est défini ci-après) contenant **VENTE** des Biens Immobiliers désignés à l'Article 6 (*Désignation des Biens*) à la requête des Parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux seules exigences de la publicité foncière, l'ensemble de l'Acte forme en tout état de cause, un tout indissociable et unique ; le fait que des dispositions figurent dans l'une ou l'autre des parties de cet Acte est sans incidence sur leur portée juridique.

La première partie dite « partie normalisée » constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes afférents à la présente Vente.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour le calcul de l'assiette des droits et taxes afférents à la présente Vente.

Dans le corps de l'Acte, première et seconde parties, les termes commençant par une majuscule ont la signification indiquée ci-après à l'Article 16.1 (*Définitions*).

PARTIE NORMALISEE

---

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1 VENDEUR

La Société dénommée **14 VICTOR HUGO CLICHY**, Société par actions simplifiée au capital de 1.800,00 €, dont le siège est à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017), 85 rue Jouffroy d'Abbans, identifiée au SIREN sous le numéro 890 897 234 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Ci-après dénommée le ***Vendeur***

Représentée par Monsieur Martin GRUJARD, domicilié professionnellement à PARIS (75017), 85 Rue Jouffroy d'Abbans, agissant en vertu des pouvoirs lui ayant été conférés par Monsieur Thierry HERRMANN, aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date à PARIS du 7 juillet 2022, demeurée ci-annexée aux présentes.

Monsieur Thierry HERRMANN, domicilié professionnellement au 85, rue Jouffroy d'Abbans à Paris (75017), agissant en qualité de président de la société dénommée « SAS FONCIERE PARIS CLICHY », société par actions simplifiée au capital social de 1.000 euros, dont le siège social est à PARIS (75017), 85 rue Jouffroy d'Abbans, immatriculée au du registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 889.969.937, nommé à cette fonction aux termes de l'article 26 des statuts de ladite société.

La société SAS FONCIERE PARIS CLICHY, disposant de tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de l'article 36 des statuts du Promettant que des décisions des associés en date 7 juillet 2022 dont une copie certifiée conforme du procès-verbal des décisions demeure ci-annexée aux présentes.

Les copies de ces pouvoirs figurent en **Annexe 1** (*Pouvoirs du Vendeur*).

1.2 ACQUEREUR

La Société dénommée **CT EUROPE RESIDENTIAL FRANCE**, Société civile immobilière au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à COURBEVOIE (92400), 54 rue de Bitche Paris la Défense 7, identifiée au SIREN sous le numéro 917 455 032 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Ci-après dénommée l'***Acquéreur***

Représentée par Monsieur Adrien BRION, son gérant statutaire, régulièrement habilité aux présentes aux termes d'un acte constatant les décisions unanimes des associés en date du 5 septembre 2022, dont une copie figure en **Annexe 2** (*Pouvoirs de l'Acquéreur*).

Observation étant ici faite que la Promesse a été conclue sous diverses charges et conditions, notamment avec une faculté de substitution. Usant de cette dernière, la

société dénommée **CT EUROPE RESIDENTIAL PLATFORM S.à r.l**, société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois, ayant son siège social à Bertrange (8077) (Luxembourg) – 177 rue de Luxembourg identifiée au SIREN sous le numéro B259807 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés du LUXEMBOURG, acquéreur à la Promesse, a substitué dans ses droits et obligations la société dénommée **CT EUROPE RESIDENTIAL FRANCE**, Acquéreur aux présentes, par acte sous seing privé en date du 6 septembre 2022, ce qui a été accepté par le Vendeur.

2. QUOTITES VENDUES / ACQUISES

2.1 QUOTITES VENDUES

La société dénommée 14 VICTOR HUGO CLICHY, vend les Biens en totalité et en pleine propriété.

2.2 QUOTITES ACQUISES

La société dénommée CT EUROPE RESIDENTIAL FRANCE, acquiert la pleine propriété des Biens.

3. DECLARATIONS DE CAPACITE

3.1 DECLARATIONS ET GARANTIES DU VENDEUR

Le représentant ès-qualités du Vendeur garantit l'exactitude des informations et déclarations suivantes sans lesquelles l'Acquéreur n'aurait pas contracté :

- le Vendeur est une société de droit français dûment constituée et existant valablement ;
- le Vendeur n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions du Livre VI du Code de commerce relatif aux difficultés des entreprises, traitant des entreprises en difficultés, portant notamment sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad'hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus ;
- le Vendeur n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- que son représentant légal n'a pas fait l'objet de mesures visées par les dispositions des articles L 653-8 du Code de commerce ;
- le Vendeur et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de l'Acte ;
- la signature et l'exécution de l'Acte par le Vendeur ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire

obstacle à la bonne exécution des engagements nés de l'Acte.

3.2 DECLARATIONS ET GARANTIES DE L'ACQUEREUR

Le représentant ès-qualités de l'Acquéreur garantit l'exactitude des informations et déclarations suivantes sans lesquelles le Vendeur n'aurait pas contracté :

- l'Acquéreur est une société de droit français dûment constituée et existant valablement ;
- l'Acquéreur n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions du Livre VI du Code de commerce relatif aux difficultés des entreprises, traitant des entreprises en difficultés, portant notamment sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad'hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus ;
- que son représentant légal n'a pas fait l'objet de mesures visées par les dispositions des articles L 653-8 du Code de commerce ;
- l'Acquéreur n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- l'Acquéreur et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de l'Acte ;
- la signature et l'exécution de l'Acte par l'Acquéreur ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de l'Acte.

4. NON APPLICATION DE L'ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Les Parties rappellent que les conditions cumulatives de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation n'étant pas applicables aux présentes, l'Acquéreur ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

5. CONVENTION PRINCIPALE : LA VENTE

Par ces présentes, le Vendeur vend en pleine propriété à l'Acquéreur qui accepte d'acquérir, les Biens Immobiliers ci-après désignés à l'Article 6 (Désignation des Biens).

6. DESIGNATION DES BIENS

6.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

A CLICHY (HAUTS-DE-SEINE) 92110 14 Boulevard Victor Hugo,

Un bâtiment en façade sur le Boulevard Victor Hugo, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée, de six étages droits, d'un septième étage sous combles en brisis, et d'une partie d'aile en retour à gauche dans la cour centrale, côté du 18 boulevard Victor Hugo, dans la hauteur du rez-de-chaussée seulement.

Cour à l'arrière.

Ledit bâtiment comportant :

- au sous-sol des caves,
- au rez-de-chaussée, quatre (4) locaux commerciaux et un studio,
- au premier étage, deux (2) appartements indépendants composés chacun d'une entrée, un dégagement, une cuisine, un WC, une salle d'eau ou de bains, un débarras, deux pièces et une pièce double,
- au second étage, deux (2) appartements indépendants composés chacun d'une entrée, un dégagement, une cuisine, un WC, une salle d'eau ou de bains, un débarras, deux pièces et une pièce double,
- au troisième étage, deux (2) appartements indépendants composés chacun d'une entrée, un dégagement, une cuisine, un WC, une salle d'eau, un débarras, deux pièces et une pièce double,
- au quatrième étage, deux (2) appartements indépendants composés chacun d'une entrée, un dégagement, une cuisine, un WC, une salle d'eau, un débarras, deux pièces et une pièce double,
- au cinquième étage, deux (2) appartements indépendants composés chacun d'une entrée, un dégagement, une cuisine, un WC, une salle d'eau ou de bains, un débarras, deux pièces et une pièce double,
- au sixième étage, deux (2) appartements indépendants composés chacun d'une entrée, un dégagement, une cuisine, un WC, une salle d'eau, un débarras, deux pièces et une pièce double,
- au septième étage, deux (2) appartements indépendants composés chacun d'une entrée, un dégagement, une cuisine, un WC, une salle d'eau, un débarras, deux pièces et une pièce double.

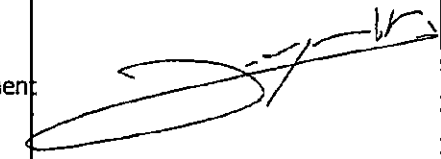
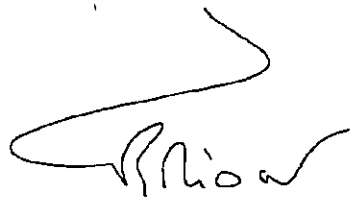
Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	199	14 boulevard Victor Hugo	00 ha 03 a 77 ca

Tels et ainsi que les Biens Immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent actuellement avec toutes leurs aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve.

6.2 PLANS ET SURFACES

A titre purement informatif, et sans garantie de la part du Vendeur, ce dernier a communiqué à l'Acquéreur les plans et relevés de surfaces des Biens Immobiliers établis par Philippe JAMIN, Géomètre-Experts, situé à VILLEJUIF (94800), 11 rue Eugène Varlin en date des 10 novembre 2020 et 22 août 2022.

M. GRUJARD Martin agissant en qualité de représentant a signé à PARIS 8ème arrondissement le 21 décembre 2022	
M. BRION Adrien agissant en qualité de représentant a signé à PARIS 8ème arrondissement le 21 décembre 2022	
et le notaire Me BOUTEMY STÉPHANIE a signé à PARIS 8ème arrondissement L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE VINGT ET UN DÉCEMBRE	