

CE BAIL COMMERCIAL (ci-après le « Bail ») est conclu

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société COMMERCITY, société en nom collectif, au capital de 10.000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 808 128 599, dont le siège social est sis 111, rue de Longchamp 75116 PARIS, représentée aux fins des présentes par Monsieur AMAR Ygal, dûment habilité en sa qualité de co-gérant de la société,

ci-après dénommée le « Bailleur »,

D'UNE PART,

ET

Monsieur Kaddour ABDELAZIZ, née le 6 mai 1966 à ORAN (ALGERIE), de nationalité française, demeurant 75 bis, avenue Jean Jaurès à MORANGIS (91420), marié sous le régime légal de communauté réduite aux acquêts, agissant pour le compte de la société PRIMEURS +, société par actions simplifiée, au capital de 2.000 euros, en cours d'immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, dont le siège social sera situé 12, rue Béranger MALAKOFF (92240), en qualité d'associé fondateur et de futur Président de la société en formation, et pour son compte personnel, en application de l'article L. 210-6 du Code de commerce si, par extraordinaire, la société PRIMEURS + n'était pas constituée puis immatriculée, dans le délai de trois (3) mois de la signature du Bail, et ne justifiait pas du respect des dispositions de l'article L. 210-6 du Code de commerce,

ci-après dénommée le « Preneur »,

D'AUTRE PART.

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après individuellement dénommés une « Partie » et collectivement les « Parties ».

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV :

TITRE I – STIPULATIONS PRINCIPALES

ARTICLE I – DESIGNATION

1.1 Le Bailleur donne par les présentes à bail commercial au Preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit conformément au règlement de copropriété (Annexe 1.a) et au schéma des locaux joint au Bail (Annexe 1.b), dépendant d'un immeuble sis à MALAKOFF (HAUTS-DE-SEINE) (92240) 12 rue Béranger, et rue Salvador Allende (ci-après les « Locaux » ou les « Lieux Loués ») :

- Bâtiment A, un sous-sol auquel on accède directement par un escalier intérieur partant du lot n°24 au rez-de-chaussée, ce sous-sol est divisé en 5 compartiments.

formant le lot n°18 du règlement de copropriété et correspondant à 11/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués, et les 11/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

- Bâtiment A, au rez-de-chaussée, côté droit en regardant l'entrée rue Béranger, exclusivement une boutique, une cuisine, une pièce frigorifique, une pièce -désignée « salle à manger » sur le schéma des locaux surligné et annexé ci-joint (Annexe 1.b).

formant une partie du lot n°24 du règlement de copropriété et correspondant à 53/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués, et les 56/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Le Preneur déclare avoir expressément accepté que le débarras et les deux pièces compris dans lot n°24, -désignées « chambre » sur le schéma des Locaux joint au Bail (Annexe 1.b)-, ainsi que le droit de jouissance exclusif entre les lots numéros 24, 25, 26, 27, 72, 73, 74 et 75, à la cour les desservant ne font pas partis de l'assiette du Bail.

Tels que lesdits Locaux se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserve, le Preneur les acceptant dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte, pour les avoir vus et visités à plusieurs reprises.

Toute erreur dans la désignation des Locaux ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer.

1.2 Le Bail, dont toutes les clauses ont été discutées puis agréées, exprimant l'intégralité des accords intervenus entre les Parties à ce jour, annule de plein droit tous autres engagements ou déclarations d'intention éventuellement intervenus dans la période précontractuelle.

ARTICLE II – PRISE D'EFFET - DUREE

Le Bail est consenti à compter du 11 décembre 2017 pour une durée de neuf (9) années, entières et consécutives, soit jusqu'au 10 décembre 2026.

Le Preneur aura la faculté de donner congé au Bailleur à l'expiration de chaque période triennale, à charge pour lui d'en informer le Bailleur au moins six (6) mois avant l'échéance triennale par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 deuxième alinéa du Code de commerce.

ARTICLE III – DESTINATION

Le Preneur ne pourra utiliser les Lieux Loués que pour y exercer une activité de **primeur, épicerie fine, vente de tapas, sans cuisson**.

Après consultation des documents d'urbanisme et du règlement de copropriété, il s'avère qu'il n'y a pas d'obstacles juridiques à l'exercice d'une telle activité.

Les locaux loués étant situés dans un immeuble d'occupation bourgeoise, l'activité du preneur ne devra pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de la copropriété et du voisinage.

A cet effet, le preneur devra veiller à ce que son activité ne cause pas de nuisances auditives, olfactives, ou toutes autres gênes.

Les lieux loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

ARTICLE IV – LOYER ET ACCESSOIRES

4.1 Montant : le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel principal, hors charges et hors T.V.A. ou hors contribution sur les revenus locatifs, de **trente-cinq mille et quarante euros (35.040 €)**.

Le loyer et tous accessoires s'entendront hors taxes sur la valeur ajoutée, le Preneur ayant en conséquence l'obligation d'acquitter entre les mains du Bailleur, en sus dudit loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

4.2 Franchise de loyer : compte tenu des travaux d'aménagement que le Preneur entend réaliser dans les Lieux Loués, à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité, conformément aux **Articles 7.14, 7.15 et 7.16** ci-dessous, le Bailleur lui consent une franchise du loyer de deux mois – mais non des charges – soit, jusqu'au **10 février 2017**.

A défaut de réalisation desdits travaux, la franchise, en tout ou en partie, n'aurait plus de cause et les Parties conviendront alors, dans le meilleur esprit, d'une réduction de ladite franchise.

4.3 Allègements de loyer : le Bailleur consent au Preneur les allègements de loyers annuels suivants :

- **3.840 €**, hors taxes et hors charges, pendant la première année suivant la prise d'effet du Bail ;

-3-

YMA AOK

- **2.040 €**, hors taxes et hors charges, pendant la deuxième année suivant la prise d'effet du Bail.

Il est précisé que, d'un point de vue TVA, lesdits allègements de loyer ont le caractère d'une réduction de prix.

Pendant la durée de ces allègements, l'indexation du loyer, telle que prévue à l'**Article XV** ci-après, se fera à la date d'anniversaire du Bail et pour la première fois le 11 décembre 2018 sur la base du loyer annuel non allégé de 35.040 €, hors taxes et hors charges, puis le 11 décembre 2019 sur la base du loyer annuel non allégé de 35.040 €, hors taxes et hors charges, tel qu'indexé l'année précédente.

En conséquence, à l'expiration de la période de ces allègements du loyer, sera appelé le loyer annuel non allégé de 35.040 €, hors taxes et hors charges, tel qu'indexé pendant la période d'allègements de loyers et qui continuera à être indexé conformément à l'**Article XV** ci-après.

4.4 Modalités de règlement : le loyer sera payable au Bailleur par trimestre civil, et à terme d'avance, les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année et pour la première fois, le **11 février 2017** pour la période restant à courir du trimestre en cours.

Pour éviter tout retard dans le paiement des loyers, charges et accessoires, le Preneur s'engage à mettre en place un virement automatique au profit du Bailleur qui lui a remis son relevé d'identité bancaire.

Le Preneur s'engage à maintenir le compte payeur constamment approvisionné en quantité suffisante pour faire face aux échéances contractuelles et à maintenir le virement automatique pendant la durée du Bail, de ses renouvellements ou prolongations, au besoin par la constitution d'un autre compte bancaire.

4.5 Dépôt de garantie : le dépôt de garantie, mentionné à l'**Article XVIII** ci-après, est fixé corrélativement à un terme trimestriel de loyers, hors taxes et hors charges, soit, à ce jour, **huit mille sept cent soixante euros (8.760 €)**, et est réglé à la signature du Bail, par la remise d'un chèque dudit montant au Bailleur, dont quittance sous réserve d'encaissement.

4.6 Charges : le Preneur remboursera au Bailleur ou réglera toutes les charges afférentes aux Locaux dans les conditions prévues à l'**Article 17.2** ci-après, en fonction des millièmes de copropriété.

4.7 Indexation : annuelle, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (l'INSEE) et conformément aux stipulations de l'**Article XV** ci-après, étant précisé que sera pris en compte l'indice paru à la date de prise d'effet du Bail.

4.9 Garantie bancaire autonome à première demande : le Preneur devra remettre au Bailleur, en mains propres ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard dans le délai d'un (1) mois suivant la date de prise d'effet du Bail, un exemplaire original d'une garantie bancaire autonome à première demande émanant d'une banque ayant une succursale en France (conforme au modèle joint au Bail en **Annexe 4.7**), garantissant le paiement des loyers, charges, accessoires, indemnités d'occupation dus en vertu du Bail, des dégradations et réparations

-4-

YMA AOK

du Bail, un acte de cautionnement annexé au Bail, dûment signé (Annexe 4.10), aux termes duquel :

- Madame Oumounou KADAOUI, épouse ABDELAZIZ, née le 2 mai 1979 à TIARET (ALGERIE), et Monsieur Kaddour Belkheir ABDELAZIZ, né le 6 mai 1966 à Oran (ALGERIE), tous deux de nationalité française, demeurant ensemble 75 bis, avenue Jean Jaurès à MORANGIS (91420), et mariés sous le régime légal de communauté réduite aux acquêts, se portent ensemble caution personnelle et solidaire du Preneur, avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division, pour le paiement des loyers, charges, accessoires, indemnités d'occupation dus en vertu du Bail, des dégradations et réparations locatives et des frais éventuels de procédure dont le Preneur serait redevable envers le Bailleur, à hauteur de la somme de **trente-cinq mille et quarante euros (35.040 €)**, pour toute la durée du Bail et de ses éventuels prorogations ou renouvellements, ce montant évoluant en même temps que le loyer.

Ce cautionnement deviendra caduc en cas de cession par le Preneur de son droit au bail ou de son fonds de commerce exploité dans les Lieux Loués.

Dans cette hypothèse, tout associé du cessionnaire, si le cessionnaire est une personne morale, ou le cessionnaire lui-même s'il s'agit d'une personne physique, sera tenu de fournir la garantie bancaire à première demande stipulée au **paragraphe g)** ci-dessus.

TITRE II – CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

Les Parties pendant le cours du Bail, seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage, ainsi qu'aux conditions suivantes, que le Preneur s'engage à exécuter.

Le Bail étant de gré à gré, les Parties reconnaissent avoir disposé du temps nécessaire à son examen et à son étude et que chacune des conditions du Bail et des obligations énoncées ci-après ont été librement négociées entre elles, sans restriction et de bonne foi.

Le Preneur reconnaît expressément que ces conditions et obligations sont essentielles et déterminantes du Bail, sans lesquelles celui-ci n'aurait pas été conclu.

Le Preneur reconnaît avoir reçu l'intégralité des informations déterminantes de son consentement à la conclusion du Bail, au sens de l'article 1112-1 du Code civil.

Par dérogation expresse à l'article 1195 du Code civil, les Parties acceptent d'assumer les risques résultant d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du Bail qui rendraient l'exécution du Bail excessivement onéreuse et renonceraient par conséquent à solliciter en justice la résolution du Bail ou son adaptation, en particulier en ce qui concerne sa durée et/ou le loyer.

A – CONDITIONS D'OCCUPATION

Le Preneur prend les engagements ci-après.

locatives et des frais éventuels de procédure dont le Preneur serait redevable envers le Bailleur, à concurrence de trois (3) mois de loyers, hors taxes et hors charges, correspondant, à la date de prise d'effet du Bail, à la somme de **huit mille sept cent soixante euros (8.760 €)** ; cette garantie est donnée pour toute la durée du Bail, en ce compris la période de négociation pour un renouvellement en fin de Bail, étant précisé que cette garantie devra être reconduite pour toute la durée de tout renouvellement de Bail à intervenir.

Cette garantie est réajustable en fonction des variations du loyer par suite des effets de l'indexation mais, pour éviter au Preneur des frais, le Bailleur accepte que la garantie ne soit réajustée qu'une fois tous les trois (3) ans.

Dans l'hypothèse d'une mise en œuvre de la garantie épuisant les obligations de la banque, le Preneur aura l'obligation de fournir spontanément une nouvelle garantie bancaire équivalente et, à défaut, dans le mois d'une mise en demeure visant la clause résolutoire.

Tout successeur dans les droits du Preneur sera tenu de fournir une garantie identique.

Toutefois, à titre de garantie de la remise de ladite garantie bancaire à première demande, le Preneur remet ce jour au Bailleur un chèque de **huit mille sept cent soixante euros (8.760 €)** qui lui sera restitué en contrepartie de la remise de la garantie bancaire à première demande.

A défaut de fourniture de la garantie bancaire à première demande dans le délai susmentionné, le Bailleur mettra en banque le chèque susvisé et n'en restituera la contre-valeur sans intérêts que contre remise de la garantie bancaire à première demande.

Si ledit chèque est provisionné mais que le Preneur ne fournit jamais de garantie à première demande, sa contre-valeur lui sera restituée sans intérêts, après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations ou à tous autres titres, (i) soit en fin de jouissance du Preneur soit (ii), en cas de cession de fonds de commerce du Preneur réalisée conformément à l'**Article 11.3** ci-après, à la date de la réalisation effective de ladite cession, sous réserve que le cessionnaire remette au Bailleur une garantie bancaire à première demande identique.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à la compensation de plein droit entre le montant du chèque remis en garantie de la fourniture de la garantie à première demande et les sommes faisant l'objet de la déclaration de créances.

Si le chèque n'est pas provisionné, le Bail sera automatiquement et de plein droit nul et de nul effet. Et, en ce cas, la somme versée à titre de dépôt de garantie restera acquise au Bailleur, à titre d'indemnité forfaitaire.

4.10 – Dispense de garantie bancaire à première demande et cautionnement personnel et solidaire : le Bailleur dispense, à titre *in situ personae*, la société ART DU VERGER de produire la garantie bancaire à première demande susvisée. Et, en contrepartie de cette dispense, le Preneur s'oblige à remettre en mains propres au Bailleur, à la date de signature

travaux qui nécessiteraient l'autorisation de la copropriété, le Preneur en ferait son affaire personnelle, celui-ci n'ayant aucun recours contre le Bailleur à ce sujet.

A ce titre, le Preneur entend créer, à ses frais, conformément au Descriptif joint au Bail (**Annexe 7.2 a**), les travaux ci-après décrits :

- Modification de la trémie existante reliant le local commercial situé au rez-de-chaussée à la cave située au sous-sol.
- Création d'une trémie du monte-paquet
- Dépense de l'allège de la fenêtre du rez-de-chaussée, coté rue Salvador Allende
- Modification de la façade extérieure commerciale

Le Bailleur donne son accord de principe sur la réalisation des travaux sus mentionnés, sous réserve de l'obtention de l'autorisation de l'assemblée générale de copropriété, et ce sans préjudice notamment pour la modification de la façade extérieure des autorisations administratives dont le preneur fait son affaire personnelle sans aucun recours contre le bailleur.

Les plans et descriptifs joints au Bail (**Annexe 7.2 a**) seront soumis à l'assemblée générale des copropriétaires déjà convoquée pour le 18 décembre 2017 à 18H30.

Le Preneur ne pourra reprocher au Bailleur le défaut d'obtention de toutes les autorisations requises pour réaliser les travaux susmentionnés, renonçant à tout recours possible contre le bailleur et en particulier à prétendre à son encontre à l'application de l'article 1719 du Code civil.

Enfin, les travaux exécutés par le Preneur devront l'être conformément aux dispositions de l'Article VII - ENTRETIEN - TRAVAUX – REPARATIONS ci-après.

6.4 Respect des législations et réglementations : le Preneur devra se conformer scrupuleusement à tous les textes légaux et réglementaires en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, la réglementation du travail, les règles concernant les Etablissements Recevant du Public (ERP), la protection de l'environnement, les prescriptions du Permis de Construire, les règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Incendie (APSAI), et les faire respecter par son personnel et par toutes personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients, etc.), le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

En conséquence, le Preneur devra déferer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations actuelles et futures, prescrites par l'Administration (hygiène, environnement, sécurité, législation du travail, accessibilité, etc.) en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner desdites autorités administratives.

Le Preneur reconnaît, par ailleurs, avoir connaissance des textes légaux et réglementaires relatifs à l'utilisation de tous matériaux dont la réglementation proscrit l'usage dont l'amiante et s'interdit en conséquence d'utiliser de tels matériaux

ARTICLE VII – ENTRETIEN - TRAVAUX - REPARATIONS

ARTICLE V – ACTIVITES AUTORISEES

- De n'exercer dans les Lieux Loués que les activités par ailleurs limitativement énumérées à l'Article III ci-dessus, à l'exclusion de toutes autres.
- Le Bailleur se réserve la faculté de louer librement les autres locaux de l'immeuble pour toutes destinations de sa convenance.
- Les activités autorisées devront être exercées conformément à l'ordre public et aux bonnes mœurs. Elles ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres locataires, des occupants et des voisins ; le Preneur fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

ARTICLE VI – GARNISSEMENT ET EXPLOITATION COMMERCIALE

6.1 Garnissement : de tenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et charges du Bail.

6.2 Maintien en état d'exploitation : de maintenir les Locaux en état permanent d'exploitation.

6.3 Autorisations : le Preneur devra faire son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, pendant le cours du Bail, de ses prorogations, reconductions ou renouvellements, de l'obtention de toutes les autorisations administratives généralement quelconques et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts et autres droits afférents aux activités devant être exercées dans les Lieux Loués et à leur utilisation notamment au titre de la réglementation sur la vente des boissons alcooliques, la sécurité, l'hygiène, l'environnement, la maîtrise d'énergie et sur les commerces et les bureaux. Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autre autorisation quelconque qui serait nécessaire, soit de la copropriété, soit de la Ville, sans recours possible contre le Bailleur et sans pouvoir soutenir que le refus d'autorisation, quel qu'il soit, ne lui permet pas d'exercer son activité ; dès lors, il reconnaît expressément que les Locaux, compte étant tenu de leur configuration et des éléments techniques qu'ils comportent déjà sont conformes à la destination contractuellement autorisée.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer certaines activités n'implique de la part du Bailleur aucune garantie relative aux autorisations administratives qui pourraient lui être par ailleurs nécessaires à quelque titre que ce soit, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations ; il en sera de même en cours de Bail.

En cas de refus ou de retrait desdites autorisations, pour quelque cause que ce soit, le Preneur ne pourra se dispenser du paiement du loyer et des charges du présent Bail.

De même, si l'activité du Preneur nécessitait une quelconque autorisation de la copropriété, ou même si le Preneur envisageait d'effectuer dans les locaux des

7.1 De prendre les Locaux dans l'état où ils se trouvent à la signature du Bail et de faire son affaire personnelle des installations et équipements des Locaux, sans pouvoir exiger du Bailleur, pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations, reconductions ou renouvellements, aucun travail de finition, aucune remise en état, réparation, transformation ou adjonction d'équipements supplémentaires de quelque nature ou de quelque importance qu'elle soit, même rendus nécessaires par la force majeure, l'état de vétusté ou par l'existence de vices cachés.

Le Preneur renonce expressément à toute garantie et à toute indemnisation de la part du Bailleur du fait des malfaçons, des vices ou défauts de toute nature pouvant affecter directement ou indirectement les Lieux Loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent.

De ce fait, le Preneur s'oblige à dénoncer au Bailleur, dans le mois de leur constatation, tous défauts ou vices qu'il décelerait dans la construction pour permettre au Bailleur, s'il le juge utile, tous recours quelconques.

7.2 Lors de la prise de possession des Locaux par le Preneur, un état des lieux d'entrée devra obligatoirement être réalisé, en deux (2) exemplaires, contradictoirement et amiablement entre les Parties ou par un tiers mandaté par elles dont les frais seront partagés (Annexe 7.2 b).

Un état des lieux devra également être dressé contradictoirement après l'achèvement des travaux d'aménagement des Locaux qui seront réalisés par le Preneur, à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité, conformément aux Articles 7.14, 7.15 et 7.16, et au descriptif joint au Bail (Annexe 7.2 a), sous réserve de l'obtention de toutes les autorisations éventuelles requises, notamment de la copropriété ou de la Ville ; le Bailleur pouvant être représenté sur place par son mandataire ou par un huissier de justice dont les frais seront partagés entre les Parties.

7.3 De tenir les Lieux Loués, pendant toute la durée du Bail, en bon état d'entretien, de propreté, de fonctionnement et de réparations et d'effectuer, à ses frais, tous les travaux d'entretien, de réfection, de réparations qui pourraient être nécessaires, à l'exclusion des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil qui demeureront à la charge du Bailleur, à moins que le montant des dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement n'excède le coût du remplacement à l'identique.

7.4 De se conformer aux règles en vigueur pour l'entretien et le contrôle des installations de protection contre l'incendie, de faire surveiller et vérifier, à ses frais, les installations électriques, et de pouvoir en justifier à première demande du Bailleur.

7.5 De déclencher les contrôles réglementaires propres aux Locaux en matière de sécurité d'un Etablissement Recevant du Public, dit ERP, et de s'y conformer.

7.6 D'entretenir, réparer ou remplacer, à ses frais, les vitrages et volets qui pourraient recouvrir certaines parties des Lieux Loués et de n'exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant des vitrages et/ou volets.

7.7 D'effectuer des travaux de remise en état de la devanture des Locaux et de faire procéder à la peinture de celles-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire, et au moins une fois tous les trois (3) ans, avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale des

copropriétaires, conformément au règlement de copropriété de l'immeuble dont dépendent les Locaux.

7.8 De procéder au remplacement, le cas échéant, des moquettes et/ou à la réfection des parquets des sols aussi souvent qu'il sera nécessaire.

7.9 Le cas échéant, de faire ramoner, à ses frais, conformément aux règlements en vigueur et aussi souvent que nécessaire et, au moins une (1) fois l'an, les cheminées et conduits de fumée et de ventilation par un fumiste qualifié et d'en justifier au Bailleur à première demande.

De s'assurer, avant toute utilisation, de l'étanchéité desdits conduits.

7.10 De souscrire, à ses frais, des contrats d'entretien annuels des appareils de chauffage qui pourraient exister ou être installés dans les Lieux Loués, tels que chaudière de chauffage central individuel, chauffe-eau, chauffe-bains, etc., de faire procéder, à ses frais, au ramonage des conduits de fumée au moins tous les deux (2) ans et de justifier de la souscription de ces contrats d'entretien et de la réalisation du ramonage à toute réquisition. En cas de déménagement, le ramonage et l'entretien des appareils précités et des conduits de fumée devront être effectués dans le mois précédant le départ.

7.11 De veiller au maintien en bon état des canalisations intérieures, des robinets d'eau et de gaz et des installations sanitaires existant dans les Lieux Loués.

7.12 D'effectuer, à ses frais, soit à l'entrée dans les Lieux Loués, soit en cours de Bail, tous travaux généralement quelconques, même de modification, qui pourraient être exigés par l'Administration et / ou la copropriété pour permettre l'utilisation des Locaux en conformité de la réglementation actuelle ou future, quelle qu'en soit la nature (hygiène, sécurité, salubrité, environnement, énergétique, établissements recevant du public (ERP), personne à mobilité réduite (PMR), etc...), dès lors que les travaux requis ne relèvent pas des grosses réparations limitativement énumérées par l'article 606 du Code civil.

7.13 Ces stipulations devront s'appliquer dans tous les cas de figure, à la seule exception de travaux de réfection et de remplacement assimilables à une perte partielle de la chose louée aux termes de l'article 1722 du Code civil, ou résultant d'un vice de structure de la construction. Le Preneur devra donc exécuter tous les travaux identifiés ainsi qu'il est dit ci-dessus, quelle que soit l'obligation de délivrance prévue par l'article 1719 du Code civil, en ce compris les travaux éventuellement prescrits par l'Administration ou ceux comportant une réfection complète d'éléments d'équipements ou d'autres éléments de l'existant, les Parties entendant que, sous la réserve des deux seules exceptions ci-dessus, l'application des clauses du Bail soit de rigueur.

7.14 De ne pouvoir faire dans les Lieux Loués, à l'exception de simples travaux d'agencement, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur et, le cas échéant, du syndicat des copropriétaires.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur, à l'exception des travaux d'agencement, de peinture ou de revêtement des sols pour lesquels il ne sera même pas nécessaire de solliciter une autorisation.

7.18 De souffrir, sans indemnité, toutes réparations, tous travaux même de modification, d'amélioration ou de construction nouvelle que le Bailleur et/ou la copropriété se réserve de faire exécuter dans les Locaux ou qui seraient réalisés dans l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués ou dans les immeubles voisins, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédant-elle vingt-et-un (21) jours, et de laisser traverser les Locaux par toute canalisation nécessaire.

De laisser corrélativement pénétrer dans les Locaux et y œuvrer en tout temps et sous réserve d'un préavis de quarante-huit (48) heures, sauf urgence, le Bailleur, ses mandataires et techniciens à ces fins ou, le cas échéant, les représentants du syndicat des copropriétaires de l'immeuble chaque fois qu'ils le jugeront nécessaire.

Lesdits travaux ne devront pas emporter de réduction d'assiette excédant cinq pourcent (5 %) de la surface louée ; toute réduction d'assiette de plus de cinq pourcent (5 %) rendue nécessaire par l'exécution des travaux projetés entraînera une réduction proportionnelle du loyer contractuel.

De déposer, à ses frais et sans délai, tous meubles, tableaux, tentures, canalisations, coffrages, appareils, agencements, décorations, devantures, vitrines, plaques, enseignes, installations quelconques, etc., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le Bailleur ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier le ravalement, la recherche ou la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après infiltration ou incendie.

D'effectuer, à ses frais, toute mise en conformité avec la réglementation en vigueur requise préalablement à la réinstallation des agencements et enseignes susvisés dès lors que les travaux de mise en conformité ne relèvent pas des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil. De n'exercer aucun recours contre le Bailleur si leur réinstallation n'est plus possible.

De supporter, à ses frais, toutes modifications ou remplacement d'arrivée et de branchement, de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité ou du chauffage ou des télécommunications. Le Bailleur pourra obliger le Preneur à faire poser, à ses frais, tout compteur. Le Preneur acquittera ses consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location, d'entretien et relevés.

En particulier, si aucun compteur d'eau individuel n'a été installé dans les Lieux Loués, le Preneur s'oblige à en installer, dans un délai de trois (3) mois à compter de la date de signature du Bail.

7.19 De laisser, à tout moment, libre accès aux Locaux afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres. Notamment, en cas d'absence prolongée ou en période de vacances, d'indiquer au Bailleur ou au gardien de l'immeuble le nom et l'adresse dans la commune de situation de l'immeuble de la personne mandatée par le Preneur qui détient les clés des Locaux.

7.20 D'informer immédiatement le Bailleur de toute réparation à sa charge, qui deviendrait nécessaire en cours de Bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les Lieux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et ce, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui des défauts de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

Le Preneur devra, pour les travaux autorisés ou imposés :

- exécuter ces travaux, à ses frais, conformément aux règles de l'art,
- protéger les Locaux par un système de protection incendie, en concordance avec l'activité, l'exploitation des Locaux suivant les normes en vigueur,
- faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement requises préalablement au commencement des travaux,
- faire son affaire personnelle de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par des tiers et les autres occupants de l'immeuble ; s'engager en conséquence à relever et garantir le Bailleur de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion.

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

7.16 Si les travaux autorisés ou imposés concernent – fut-ce partiellement – le gros œuvre de l'immeuble, les travaux devront être effectués – à peine de nullité de l'autorisation – sous la surveillance d'un architecte justifiant de ses assurances professionnelles et également sous celle de l'architecte du Bailleur ou de l'immeuble dont les honoraires resteront aussi à la charge du Preneur et avec intervention d'un Bureau d'études et bureau de contrôle, et après autorisation du syndicat des copropriétaires de l'immeuble si les travaux envisagés concernent les parties communes de l'immeuble ; il devra être justifié de la réalisation de ces conditions avant le commencement des travaux.

En outre, le Preneur devra, pour les travaux affectant le gros œuvre, contracter les assurances suivantes :

- a) Assurance "tous risques chantier" garantissant également les dommages atteignant les existants appartenant au Bailleur,
- b) Assurance "Dommages Ouvrages", en conformité avec la loi du 4 janvier 1978,
- c) Assurance "Responsabilité civile" pour tous dommages causés aux biens en cours de travaux ou du fait des travaux après leur réception.

7.17 De laisser, en fin de Bail (notamment par l'effet de la clause résolutoire ou de la résiliation judiciaire) tous travaux, soit neufs de finition, effectués notamment à la prise de possession, soit d'amélioration, de modification ou de réparation - à l'exception de tous les aménagements démontables -, sans indemnité au Preneur, à charge de procéder à toutes retouches nécessaires, notamment d'enduit, de peinture et d'électricité.

Le Bailleur pourra toutefois exiger, si bon lui semble, la remise des Locaux, aux frais du Preneur, dans leur état initial à la date de prise d'effet du Bail.

ARTICLE VIII – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

8.1 De se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble et de ses éventuels avenants modificatifs dont le Preneur reconnaît avoir reçu la copie (**Annexe 1. a**), aux usages en vigueur, aux règlements de police et à tous règlements concernant l'organisation et la bonne tenue de l'immeuble ; d'en respecter les prescriptions et de s'y conformer pour tout ce qui peut le concerner.

Le Preneur s'engage, en outre, à remettre au Bailleur une copie de tous les courriers qu'il pourrait recevoir du syndic de copropriété de l'immeuble et ce, dans la huitaine de leur envoi et/ou de leur réception, afin que le Bailleur soit toujours informé de tout litige quel qu'il soit qui pourrait survenir avec la copropriété de l'immeuble du fait de l'exploitation du Preneur.

8.2 De n'utiliser aucune partie commune, galerie, trottoirs, couloirs, courtes, etc. pour faire aucun déballage ou emballage, pour placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations. De ne pouvoir placer aucun objet ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des Lieux Loués.

8.3 De n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Lieux Loués ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre, perturbateur des auditions radiotéléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.

8.4 De ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvriers, que par les accès éventuellement affectés à cet égard et aux horaires d'usage compte tenu de la situation de l'immeuble et de sa destination.

8.5 De n'avoir dans les Lieux Loués aucun animal autre que familier et à la condition expresse que celui-ci ne cause aucun dégât à l'immeuble (loi du 9 juillet 1970).

8.6 De ne pouvoir installer dans les Lieux Loués des machines ou moteurs qu'à charge de faire cesser sans délai la cause de trouble, notamment olfactif et/ou auditif, si leur fonctionnement motivait des réclamations justifiées des copropriétaires, des autres locataires et occupants de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués ou du voisinage.

8.7 De ne jeter dans le vide-ordures aucun objet susceptible de le boucher. De ne pas jeter les déchets industriels ou commerciaux dans les boîtes à ordures ménagères de l'immeuble et de se munir à cet effet de tous récipients réglementaires à l'intérieur des Locaux dans un espace clos et ventilé ; d'assurer le remisage, le nettoyage, la sortie et la rentrée aux heures réglementaires de ces récipients.

8.8 De disposer de bacs à graisse et bacs à fécule et de s'obliger, s'ils n'existent pas à ce jour, à les faire installer à ses frais sans pouvoir exercer quelque recours que ce soit à l'encontre du Bailleur quels que seraient les coûts et difficultés d'installation de ces équipements et en conséquence, sans pouvoir prétendre à l'application des dispositions de l'article 1719 alinéa 2 du Code civil.

YA AK

8.9 De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et, en cas de doute, de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble.

8.10 De ne pouvoir faire dans les Lieux Loués aucune vente publique de meubles ou autres objets dans quelque cas que ce soit, même après un décès, redressement ou liquidation judiciaire.

8.11 De s'abstenir de toutes activités dangereuses, incommodes ou insalubres ; de prendre toutes mesures utiles pour empêcher tous bruits excessifs ou odeurs désagréables ; de s'abstenir de jeter des produits corrosifs dans les égouts et canalisations ; de ne rien faire, d'une manière générale, qui puisse boucher lesdites canalisations.

De n'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente, à gaz en bouteille, par exemple de type « butane » ou « propane » ou au fuel et n'entreposer aucun combustible en cave. Préablement à toute installation d'un système de chauffage au gaz, de vérifier, à ses frais, la conformité de la cheminée avec les règles de sécurité en la matière, sans aucun recours contre le Bailleur. Le Preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences, de quelque ordre qu'ils soient, résultant de l'observation de la présente clause. Il sera également responsable des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.

De ne pouvoir faire emploi, qu'à ses risques et périls, des installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central ou autres existants ou pouvant exister dans les Lieux Loués.

De prendre toutes précautions pour ne pas gêner les autres locataires ou voisins ou les tiers, et de faire son affaire personnelle de toutes réclamations qui seraient faites, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières, trépidations, radiations ou vapeurs causés par lui, le Bailleur ne devant jamais être inquiété ou recherché.

8.12 De faire son affaire personnelle de l'équipement des Locaux en matériel de sécurité (extincteur, etc.) conformément à la législation en vigueur et d'en assumer l'entretien en souscrivant un contrat de maintenance et de vérification des matériels de sécurité et de justifier de la souscription de ce contrat à toute réquisition du Bailleur.

8.13 Le Preneur est autorisé à poser des plaques dont le type et les dimensions auront été préalablement agréés par le Bailleur et la copropriété.

8.14 Le Preneur devra obtenir, pour toutes enseignes, l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et du syndicat de la copropriété et faire son affaire personnelle des autorisations administratives requises et des impôts et taxes éventuels qui en découleraient.

Dans l'hypothèse d'un accord sur la pose d'une enseigne, son installation sera effectuée sous la responsabilité du Preneur, à ses frais et risques et périls. Le Preneur s'oblige à l'entretenir, à ses frais, constamment en parfait état et sera seul responsable de tout dommage en résultant. Il assumera les taxes afférentes à la pose et à l'entretien de l'enseigne.

8.15 Le Preneur ne pourra en aucun cas apposer des affiches, bannières, banderoles, antenne ou parabole sur la façade et sur les surfaces communes sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation écrite du Bailleur et de la copropriété, laquelle à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

YA



Le Preneur s'oblige à déposer, à ses frais et sous sa responsabilité, en fin de jouissance, les enseignes, affiches, bannières, plaques ou autres et à procéder à toutes les remises en état nécessaires.

8.16 La pose de panneaux de publicité sans autorisation, avec ou sans rétribution financière, est interdite dans les Locaux et sur la façade de l'immeuble, que cette partie de façade soit partie des Lieux Loués ou sur des parties communes de l'immeuble.

ARTICLE IX – RESPONSABILITE ET RECOURS

De renoncer à tous recours en responsabilité contre le Bailleur :

9.1 En cas de vol, de cambriolage ou de tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les Lieux Loués ou dépendances de l'immeuble. Le Preneur devra notamment faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des Locaux, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

9.2 En cas d'accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres, la solidité de leur fixation n'étant pas garantie par le Bailleur.

9.3 En cas de retard dans le branchement ou le raccordement des équipements des Locaux ou installations de toute nature nécessaires à son activité (téléphone, télex, télécopie, internet, électricité, gaz, eaux, etc.).

En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité ou du chauffage, ou en cas d'arrêt, même prolongé, du fonctionnement de l'ascenseur et des monte-charges.

9.4 En cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage ou du concierge ou du nettoyage, ce service restant pour le Bailleur une simple faculté.

9.5 Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur au préposé de l'immeuble.

9.6 En cas d'impossibilité d'exploitation pour quelque cause que ce soit, indépendamment de la volonté du Bailleur.

9.7 En cas de dégâts causés aux Lieux Loués et aux marchandises ou objets s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glaces ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre ces risques, sans recours contre le Bailleur.

En cas de sinistre, le Preneur devra impérativement fournir au Bailleur, sous moins de quarante-huit (48) heures, tous documents de police d'assurance ou d'échange avec les parties prenantes. Ces déclarations ne sauraient l'exonérer des responsabilités et obligations diverses ou transférer une quelconque responsabilité vers le Bailleur.

9.8 En cas d'arrêt momentané du fonctionnement du chauffage central ou de l'eau chaude ou en cas d'arrêt momentané de toutes autres installations ou équipements pour un motif quelconque, indépendamment de la volonté du Bailleur.

YA AK

9.9 Pour tous dégâts causés aux Lieux Loués en cas de troubles, émeute, grève, attentat, guerre, guerre civile, ainsi que les troubles de jouissance en résultant ; de supporter dans les mêmes conditions, toute réquisition partielle ou totale de l'immeuble et ses conséquences.

9.10 Pour tous dommages ou troubles de jouissance qui pourraient, du fait de tiers, être causés au Preneur et, notamment, en cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs ou clients.

9.11 Si les Locaux comportent un local en sous-sol, le Bailleur ne saurait, en aucun cas, être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération ou d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées.

Toutes modifications rendues nécessaires du fait de ces inconvénients incombent intégralement au Preneur ; en cas d'inondation dans les Lieux Loués, même par refoulement d'égout, le Bailleur n'aura aucune responsabilité du fait des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts et le Preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer et à s'assurer pour toutes conséquences qui y seraient liées.

Le Preneur devra, en outre, rendre les Locaux inaccessibles aux rongeurs, insectes ou tous animaux nuisibles.

9.12 Dans le cas où, par vétusté ou toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, les Lieux Loués viendraient à être démolis, en totalité ou en partie, et si cette partie était assez considérable pour empêcher la continuation de l'exploitation, le Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité. En cas de démolition pour cause d'utilité publique, les droits du Preneur sont réservés contre la ville ou l'Etat sans que rien ne puisse être réclamé au Bailleur.

9.13 Pour toutes les modifications apportées à l'aspect extérieur de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués (nouvelles constructions, démolitions de bâtiments, édification de constructions dans les cours ou jardins, etc.) et pour toutes constructions ou aménagements quelconques susceptibles de modifier les vues et environnements des Locaux.

ARTICLE X – VISITE DES LIEUX

Le Bailleur se réserve, après avoir pris rendez-vous avec le Preneur quarante-huit (48) heures à l'avance, sauf urgence, pour lui ou pour toutes personnes le représentant ou dûment autorisées, assisté ou non d'une personne de son choix ou d'un huissier, le droit d'entrer dans les Locaux pendant les heures d'ouverture afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble ou encore de les faire visiter par tout candidat acquéreur, prêteur ou locataire.

ARTICLE XI – DOMICILIATION, SOUS-LOCATION, CESSION NANTISSEMENT ET MODIFICATION JURIDIQUE

11.1 Domiciliation

Toute domiciliation de société dans les Locaux est interdite, sauf naturellement celle du Preneur.

YA A

existants au jour de son établissement, seul l'état des lieux d'entrée réalisé lors de la livraison des Locaux visé à l'Article 7.2 faisant foi.

b. *Notification préalable et concours*

Aucune cession ne pourra intervenir sans une notification préalable adressée par le Preneur au Bailleur par pli recommandé avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire comportant dénonciation intégrale d'un acte de cession dûment paraphé et signé par le Preneur et le tiers acquéreur, et conclu sous la triple condition suspensive : x) d'une part - mais exclusivement en cas de vente du fonds - de l'agrément visé ci-dessus qui sera réputé acquis si, dans le délai d'un (1) mois de la réception de la notification, le Bailleur n'a pas notifié un refus d'agrément pour motif sérieux et légitime, y) d'autre part, du non exercice du droit de préférence, z) et enfin du droit du Bailleur de concourir à l'acte ainsi qu'il est dit ci-après.

Ladite notification devra également préciser les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation définitive de cette cession, laquelle devra intervenir plus d'un (1) mois après la date de réception effective de cette notification. A défaut d'intervention ou même en cas d'intervention pure et simple, la vente ne comportera, en l'absence de clause contraire expresse, aucune novation aux stipulations locatives en vigueur et aux droits et actions antérieurs du Bailleur ; toute clause de la cession contraire ou contradictoire avec les clauses et conditions du Bail devant être de plein droit réputée non écrite.

c. *Droit de préférence*

La notification ci-dessus comportera la faculté pour le Bailleur ou pour toute personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner de se porter acquéreur à stricte égalité de conditions. En conséquence, ladite notification vaudra offre ferme de contracter avec le Bailleur ou tout tiers substitué sans possibilité d'abandon de la cession.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans la quinzaine de la notification d'exercice du droit de préférence avec règlement concomitant des sommes stipulées payables comptant.

Ce droit de préférence s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements. Il s'appliquera à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : cession onéreuse ou gratuite, cession ou apport du droit au bail (non soumis au régime des scissions) et du fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication.

En cas de vente globale de plusieurs fonds, la vente devra, à peine de nullité, comporter la décomposition de tout prix global pour faire apparaître le prix de cession du fonds exploité dans les Lieux Loués.

En cas de vente aux enchères, un Dire du Cahier des Charges devra relater l'existence et les modalités du droit de préférence et le Bailleur devra être personnellement convoqué à l'adjudication au moins un (1) mois à l'avance avec notification du Cahier des Charges. Corrélativement, le Bailleur (ou toute personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner) pourra se substituer au dernier enchérisseur à prix égal et conditions identiques par déclaration formulée immédiatement dès la clôture des enchères.

11.4 Redressement et liquidation judiciaires

En cas de cession de fonds de commerce dans le cadre d'un redressement et/ou d'une liquidation judiciaires, visés aux articles L. 620-1 et suivants du Code de commerce, du

AK YA

11.2 Sous-location

Le Preneur ne pourra ni sous-louer, ni se substituer toute personne ou société même à titre gratuit dans les Lieux Loués, ni consentir une location-gérance du fonds de commerce exploité dans les Locaux. L'autorisation expresse de sous-location partielle, si elle était accordée, n'empêche pas, en tout état de cause, dérogation à l'indivisibilité du Bail conventionnellement stipulée au bénéfice exclusif du Bailleur.

11.3 Cession

a. *Généralités*

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail seul. Il ne pourra céder le droit au bail à l'acquéreur du fonds qu'après l'agrément du Bailleur qui ne pourra toutefois refuser ledit agrément que pour des motifs sérieux et légitimes. De surcroît, le droit de cession du fonds de commerce reste subordonné aux droits de préférence et de concours ci-après stipulés.

L'acte de cession devra obligatoirement être établi par un rédacteur d'actes relevant d'une profession juridique réglementée, sous la condition expresse du règlement préalable de tous arriérés restant dus en loyers, charges et accessoires, ou de mise sous séquestre pour les sommes éventuellement litigieuses.

Le cédant s'oblige envers le Bailleur à être garant solidaire du cessionnaire et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers, charges, accessoires et éventuelles indemnités d'occupation et l'exécution des clauses du Bail pendant une durée de trois (3) ans à compter de la date de prise de possession de la cession.

Le cessionnaire s'oblige également à être garant solidaire avec le cédant du paiement des loyers, charges et accessoires dus au titre du Bail par le cédant à la date de réalisation de ladite cession.

L'acte de cession devra mentionner les engagements de garantie solidaire susvisés du cédant et du cessionnaire.

Le Preneur accepte que le délai d'information du cédant du défaut de paiement du cessionnaire, prévu à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, soit porté à quatre (4) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par le cessionnaire.

En cas de régularisation de la cession, une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession enregistré devra être remis au Bailleur, dans le mois de la signature, aux frais du Preneur, le tout à peine de restitution de plein droit du Bail.

En application de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, à la date de prise de possession des Locaux par le cessionnaire, un état des lieux, contradictoire et amiable, devra être dressé en trois (3) exemplaires par le cédant, le cessionnaire et le Bailleur, dûment appelé par le cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, moyennant un préavis de quinze (15) jours.

Si le caractère contradictoire d'un tel état des lieux ne peut être assuré, celui-ci sera établi par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, aux frais partagés entre le cédant et le cessionnaire. Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise de possession des Locaux par le cessionnaire vaudra, pour le Bailleur, simple constat des

AK YA

Preneur ou de tout preneur successif, celle-ci devra se réaliser dans les formes et délais susmentionnés et ce, sous réserve de la réalisation des conditions ci-après énoncées :

- le cessionnaire devra impérativement présenter, selon le souhait du Bailleur, un acte de garantie à première demande et/ou un acte de cautionnement bancaire pour un montant au moins égal à un (1) an de loyer en principal au moment de la cession du fonds de commerce et valable pendant toute la durée du Bail restant à couvrir ;
- le cessionnaire devra impérativement prendre à sa charge exclusive le règlement de l'intégralité des sommes dues par le cédant tels que loyers éventuellement révisés, charges, indemnités d'occupation, réparations, intérêts et frais éventuels de procédure, en ce, y compris les créances ayant leur origine antérieurement et postérieurement au jugement d'ouverture.

Les stipulations aux paragraphes 11.1 à 11.4 ci-dessus s'appliquent en cas d'apport en société qui ne serait pas réalisé dans les conditions prévues à l'article L. 236-24 du Code de commerce.

11.5 Nantissement

Tout nantissement qui sera consenti par le Preneur devra, pour être opposable au Bailleur, lui être intégralement dénoncé au plus tard dans le mois de l'inscription qui en sera prise au Greffe du Tribunal de Commerce dans les conditions prévues par les articles L. 142-3, L. 142-4 et L. 143-2 du Code de commerce.

11.6 Modification juridique

La qualité du Preneur étant une condition déterminante du Bail, ce dernier s'engage à notifier au Bailleur toute modification juridique significative dans les meilleurs délais, qu'il s'agisse d'un changement d'actionariat, de gérance ou de changements statutaires (modification de la dénomination, forme et siège social) et de la mise en œuvre d'une procédure collective à son encontre.

ARTICLE XII – ASSURANCES

12.1 Le Preneur devra faire assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre l'incendie et toutes explosions, tous objets mobiliers garnissant les Lieux Loués ainsi que sa responsabilité civile, les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.

Le Preneur devra également faire assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable contre le dégât des eaux et les bris de glaces, vitres et vitrages.

Les polices d'assurance du Preneur (et de tout sous-locataire autorisé) devront en outre comporter une renonciation expresse à tout recours contre le Bailleur.

12.2 Si des travaux sont réalisés dans les Lieux Loués par un architecte pour le compte du Preneur, l'architecte devra pouvoir justifier à tout moment qu'il est assuré au titre de sa responsabilité civile et professionnelle et être à jour du versement des primes correspondantes.

12.3 Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le Bailleur, soit pour les colocataires éventuels, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le Preneur

JA AK

sera tenu, tout à la fois, d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime par lui payée et de le garantir contre toutes réclamations d'autres locataires ou voisins.

12.4 Le Preneur devra déclarer immédiatement à sa compagnie, et en informer conjointement le Bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les Lieux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile, dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

12.5 Les polices d'assurance du Preneur devront prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze (15) jours après une notification de l'assureur au Bailleur.

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, avant l'entrée dans les Lieux Loués, une photocopie certifiée conforme de ses polices et justifier de l'acquit de ses primes sans mise en demeure préalable, à chaque échéance annuelle, et à toute réquisition.

XIII – RESTITUTION DES LIEUX LOUES

13.1 Avant de déménager, le Preneur devra un (1) mois avant la fin du Bail, informer le Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse. Il devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et des marchandises, justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous arriérés de loyer et accessoires.

13.2 Le Preneur devra mettre un terme, sous son initiative et à ses frais, à tous contrats d'abonnement et de distribution de toute nature.

13.3 A son départ, le Preneur devra laisser tous les travaux d'amélioration, d'aménagement, de modification ou de réparation effectués soit lors de la prise de possession des Lieux Loués, soit en cours de Bail, le tout devant bénéficier au Bailleur par voie d'accession en fin de Bail, sans que le Preneur puisse en conséquence y porter atteinte et sans indemnité d'aucune sorte. Toutefois, le Bailleur conservera, en fin de Bail, le droit d'exiger, si bon lui semble, la remise des Locaux, aux frais du Preneur, dans leur état initial à la date de prise d'effet du Bail, conformément à l'Article 7.17 ci-dessus.

En cas de litige, le caractère des travaux sera déterminé par un expert mandataire commun des Parties et se prononçant définitivement par analogie avec les dispositions de l'article 1592 du Code civil, désigné par le Magistrat des référés saisi par la Partie la plus diligente.

13.4 Le Preneur devra rendre les Lieux Loués en bon état d'entretien, de propreté, de fonctionnement et de toutes réparations - en ce compris les travaux du Preneur bénéficiant au Bailleur par voie d'accession - et devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

A cet effet, et lors de l'expiration du Bail, il sera établi par un architecte du Bailleur - désigné d'un commun accord des deux Parties comme mandataire d'intérêt commun

AK

- et en présence du Preneur, dûment convoqué par une lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée au plus tard trois (3) jours avant la date du rendez-vous, un état des lieux amiable et contradictoire et le relevé descriptif des réparations incombant au Preneur dans les termes du Bail.

Ce document, dont les frais seront à la charge du Preneur, sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception aux deux Parties par l'architecte du Bailleur qui devra ensuite diligenter l'exécution des travaux par toutes entreprises de son choix, au juste prix, vérifier toutes factures et mémoires, et notifier aux Parties, toujours par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, non autrement motivée, le coût de l'exécution desdites réparations.

13.5 Le Preneur aura la faculté, dans les cinq (5) jours suivant la réception de chacune de ces deux notifications prévues au paragraphe précédent, de notifier au Bailleur son désaccord sur le contenu desdites notifications. Cette manifestation de désaccord devra obligatoirement prendre la forme d'une assignation devant le Magistrat des référés, aux fins de désignation d'un expert.

Dans ce cas, les évaluations de l'architecte du Bailleur seront retenues à hauteur de cinquante pourcent (50 %) à titre de provision, dûment exigible à ce titre sur la fixation amiable ou judiciaire du montant définitif des travaux et réparations à la charge du Preneur.

13.6 Aussitôt le congé domé ou reçu ou en cas de mise en vente, le Preneur laissera afficher, en tel endroit qui conviendra au Bailleur, la remise en location ou la mise en vente des Locaux.

XIV – CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

14.1 Il est expressément stipulé, qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer et / ou indemnité d'occupation ou accessoires à son échéance, du paiement de tous arriérés dus par suite d'indexations, de révisions ou de renouvellements, du paiement du complément de dépôt de garantie ainsi que des frais de commandement et des autres frais de poursuite, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du Bail, un (1) mois après la délivrance, par acte extrajudiciaire, d'un commandement de payer ou d'une mise en demeure d'exécuter restés infructueux, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

14.2 A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le Bail, quarante-huit (48) heures après une simple lettre recommandée avec demande d'accusé de réception demeurée sans suite, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de dix pourcent (10 %) à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux. Cette majoration reste indépendante des frais de commandement et de recette à la charge du Preneur ainsi que des intérêts de retard stipulés ci-après.

14.3 Le Preneur devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais afférents aux actes extrajudiciaires ou tous autres frais de justice que le Bailleur aura exposés en raison des infractions commises par le Preneur aux clauses et conditions du Bail.

14.4 En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire motivée par un manquement du Preneur, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au Bailleur, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du Preneur ayant provoqué cette résiliation et du fait même de cette résiliation. En ce cas, la somme versée à titre de dépôt de garantie restera également acquise au Bailleur, à titre d'indemnité forfaitaire.

14.5 L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, à défaut de 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 pourcent (50 %), sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire, sur justification du préjudice effectivement subi, en raison notamment soit de l'importance du loyer de relocation, soit de la durée nécessaire à cette relocation, en application des dispositions de l'article 1760 du Code civil.

14.6 Toute somme due en vertu du Bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte portera, *pro rata temporis* et jour par jour à compter de sa date d'exigibilité, intérêts de retard au taux Euribor à douze (12) mois, tel que publié à la date d'exigibilité précitée, majoré de cinq (5) points et ce, sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur se trouvant mis en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

B – CONDITIONS FINANCIERES

ARTICLE XV – INDEXATION

15.1 Le loyer sera réajusté à l'expiration de chaque période annuelle, en plus ou en moins, de plein droit et sans aucune formalité ni demande, en fonction des variations de l'Indice des Loyers Commerciaux publié par l'INSEE (base 100 : premier trimestre 2008).

Le taux de variation indiciaire au terme de la première année du Bail sera calculé en fonction du dernier indice publié à la date d'effet du Bail, puis ensuite de l'indice trimestriel strictement correspondant de l'année suivante ; pour chacune des indexations annuelles postérieures, les indices seront respectivement l'indice du trimestre pris en compte à l'occasion du précédent réajustement et l'indice strictement correspondant précédant la date de l'indexation.

Si la présente clause ne pouvait recevoir application pour quelque raison que ce soit, les indices de référence seront ceux afférents à la date de départ de chaque période annuelle, le Bailleur ayant alors la faculté de procéder à des facturations provisoires sur les bases précédentes.

AK 44

S²LO

AK

15.2 Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou, à défaut, tout indice similaire qui sera déterminé ou au besoin reconstitué par un expert mandataire commun qui sera désigné - par transposition de l'article 1592 du Code civil - soit d'accord des Parties soit, à défaut, par ordonnance rendue sur simple requête de la Partie la plus diligente, par Monsieur le Président ou Tribunal de Grande Instance de NANTERRE et qui, en cas de refus, déport ou empêchement de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

Les honoraires et frais de l'Expert et de sa désignation seront supportés à parts égales par le Bailleur et le Preneur.

15.3 La présente clause d'indexation continuera à être appliquée postérieurement à l'expiration du Bail et ce, soit dans le cadre d'une procédure de fixation de loyer de renouvellement soit dans le cadre d'un maintien dans les Lieux Loués suite à une procédure de fixation d'indemnité d'éviction.

15.4 Le Preneur reconnaît expressément que la clause d'indexation ci-dessus constitue la condition essentielle et déterminante du Bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu, compte tenu de l'importance de la location, de sa durée et de la constance des usages pour des locations similaires.

ARTICLE XVI – IMPOTS ET TAXES

16.1 De satisfaire à toutes les charges de Ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, d'acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et tous autres impôts de nature locative, actuels ou futurs, dont le Bailleur est responsable à un titre quelconque et de justifier de leur acquit à toute réquisition et huit (8) jours au moins avant son départ en fin de Bail.

16.2 De rembourser au Bailleur la taxe sur les bureaux et/ou sur les commerces, de la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, de la taxe foncière, de tout impôt, taxe ou redevance communal, régional ou national, actuel ou futur, liés à l'usage des Locaux ou de l'immeuble dont ils dépendent ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement

A cet effet, le Bailleur adressera au Preneur les copies des avis d'imposition de taxe foncière ainsi que tout autre justificatif concernant les taxes susvisées qu'il réglera dans la quinzaine de l'envoi par le Bailleur.

ARTICLE XVII – PARTIES COMMUNES ET CHARGES

17.1 Sans préjudice des dépenses privatives afférentes à l'occupation des Locaux donnés à bail (électricité, eau, téléphone, chauffage, climatisation, etc.), le Preneur devra régler et rembourser au Bailleur ou à tout gestionnaire ou administrateur que celui-ci désignera, la totalité des charges et travaux, engagés tant dans les Lieux Loués que dans les parties communes, et des provisions qui auront été facturées au Bailleur par le syndic de la copropriété au titre des millièmes attachés par le règlement de copropriété auxdits Locaux, savoir :

a. Les charges de fonctionnement

- les frais de chauffage collectif, de gaz, d'eau, d'éclairage et d'électricité communs ;
- les frais de nettoyage, d'entretien, de réparation (à l'exclusion des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, lesquelles incomberont au Bailleur à moins que le montant des dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement n'excède le coût du remplacement à l'identique) et de remplacement des aménagements et équipements communs ;
- les frais d'organismes agréés dont la mission est le contrôle du bon entretien et de la maintenance technique de l'ensemble des parties communes ;
- les primes des polices d'assurance de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués.

b. Les travaux

- les travaux de toute nature concernant les parties communes de l'immeuble, de réparations, de remplacement, de réfection (par exemple concernant les canalisations, la chaudière, l'électricité, la plomberie), d'améliorations, de mise en conformité, de création, de renouvellement et ce, même s'ils sont justifiés par des malfaçons, la réglementation administrative à venir ou en vigueur, des injonctions administratives, la vétusté ou la force majeure, à l'exception des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil ou des grosses réparations ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués, lesquelles incomberont au Bailleur à moins que le montant des dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement n'excède le coût du remplacement à l'identique ;

- les frais de ravalement de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués relevant de l'article 605 du Code civil ou prescrit par l'autorité administrative sur injonction ou non.

c. Les salaires, rémunérations et honoraires

- les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux visés au paragraphe b) ci-dessus ;
- le coût du financement des travaux visés au paragraphe b) ci-dessus ;
- les rémunérations, charges sociales du personnel affecté à la conciergerie, au ménage, au gardiennage et au nettoyage ;
- les honoraires de gestion technique de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués ;
- les frais et honoraires du syndic.

d. Les impôts, taxes ou redevances

- les impôts, taxes et redevances visés à l'Article 16.2 ci-dessus afférents à l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués.

17.2 Il sera demandé au Preneur de verser d'avance et au début de chaque trimestre, une provision calculée sur le montant des charges dues au cours de l'année civile écoulée, et pour la première année fixée à 1.240 €, hors taxes, soit 310 €, hors taxes chaque trimestre. Ce montant sera dûment réajusté en même temps que le loyer.

Le Bailleur adressera le relevé annuel des charges qui seront facturées par le syndic et il en sera tenu compte lors de l'échéance du loyer suivant la reddition des comptes du syndic de copropriété.

En revanche, en ce qui concerne les appels du syndic de copropriété pour les travaux engagés dans l'immeuble, de quelque nature qu'ils soient (hors ceux visés à l'article

Y A

606 du Code civil), le Preneur devra procéder au règlement de ces appels dans la quinzaine de l'envoi par le Bailleur d'une facture assortie des pièces justificatives du syndic de copropriété.

Conformément aux dispositions des articles L. 145-40-2 et R. 145-36 du Code de commerce, le Bailleur adressera au Preneur un état récapitulatif annuel incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges, dans le délai de trois (3) mois suivant la reddition de charges de copropriété réalisée par le syndic de copropriété sur l'exercice annuel. Et soit le Bailleur réclamera au Preneur le complément dû en cas d'insuffisance de provisions, soit il le créditera de l'excédent payé, par imputation sur l'acompte trimestriel suivant la reddition de charges.

En application des dispositions des articles L. 145-40-2 et R. 145-37 du Code de commerce imposant au Bailleur de communiquer au Preneur un état récapitulatif des travaux réalisés dans l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués, dans les trois (3) années précédant la date de signature du Bail, précisant leur coût ainsi qu'un état prévisionnel des travaux envisagés dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel, le Bailleur transmet au Preneur la copie des procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués au titres des années 2015, 2016 et 2017 (Annexe 17.2) ; et il lui adressera, dans le délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale, un état récapitulatif des travaux qui ont été réalisés dans l'immeuble, précisant leur coût, et si possible, un état prévisionnel des travaux que le syndicat des copropriétaires envisagera de réaliser dans les trois (3) années suivantes, assorti, si possible, d'un budget prévisionnel.

ARTICLE XVIII – DEPOT DE GARANTIE

18.1 Le Preneur devra verser au Bailleur le dépôt de garantie déterminé à l'Article 4.4 ci-dessus, non productif d'intérêts, remboursable en fin de jouissance et après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations, frais pour travaux de remise en bon état locatif ou à tous autres titres.

18.2 Cette somme sera ajustée à l'occasion de chaque modification du montant du loyer, de façon à être égale, à tout moment, à trois (3) mois de loyers, hors taxes et hors charges.

18.3 Si le dépôt de garantie venait à être utilisé, le Preneur aurait l'obligation de le reconstituer, sous peine d'être exposé aux sanctions stipulées à l'Article XIV ci-avant.

18.4 En aucun cas, le Preneur ne sera en droit de compenser les derniers termes des loyers et des charges avec le dépôt de garantie.

Si le Preneur passait outre cette interdiction, le reliquat des sommes dues avant cette imputation irrégulière sera, à titre de clause pénale, automatiquement majoré de dix pourcent (10 %), sans préjudice des autres pénalités contractuelles prévues au Bail.

18.5 Dans le cas de résiliation judiciaire du Bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur ou par le jeu de la clause résolutoire, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres et ce, indépendamment des loyers, charges et accessoires dus.

TA AK

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à la compensation de plein droit – si bon semble au Bailleur – entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes faisant l'objet de la déclaration de créances.

Dans cette hypothèse, la poursuite du Bail par l'administrateur ou le mandataire liquidateur, es-qualités, aura pour conséquences impératives de verser ou compléter le dépôt de garantie dû et ce, indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée. Il en sera de même en ce qui concerne tout cessataire se trouvant aux droits du précédent Preneur faisant l'objet d'un jugement d'ouverture de procédure collective.

XIX – LOYER DE RENOUVELLEMENT

Les Parties entendent expressément déroger aux dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce, qui n'est pas d'ordre public, et conviennent que, lors des renouvellements successifs du Bail et ce, indépendamment de sa durée, à défaut d'accord entre les Parties sur le loyer du bail renouvelé, celui-ci sera fixé de telle manière à correspondre à la valeur locative de marché, telle que définie ci-après, sans plafond ni progressivité, sans pour autant que ce loyer puisse devenir inférieur au montant du dernier loyer dû au titre du bail précédent.

La valeur locative de renouvellement sera calculée exclusivement par comparaison avec les loyers du marché, c'est-à-dire :

- des prix librement débattus entre bailleur et locataire pour des locaux libres de toute occupation, en dehors de toute notion de renouvellement et en aucun cas fixés judiciairement et ce, au cours des douze (12) mois précédant le renouvellement ;
- pour des biens immobiliers comparables aux Lieux Loués, c'est-à-dire des immeubles de même nature, présentant les mêmes caractéristiques, le même prestige, standard de qualité, de construction, d'équipements technologiques, de fonctionnalité, d'utilisation des espaces, de modernité et situés dans le même quartier ou dans un quartier considéré comme comparable par les Parties.

Si les loyers du marché apparaissent pour certains sous-évalués, pour d'autres surévalués, devront être recherchés et pris en compte, le cas échéant, le montant des travaux réalisés par les locataires concernés, les indemnités d'entrée, le montant des cessions de droit au bail ainsi que l'effet d'une progressivité éventuelle du loyer sur la durée des baux.

Toutes les autres clauses et conditions du Bail seront maintenues à l'identique et continueront à produire tous leurs effets.

A défaut d'accord des Parties sur le loyer de base de renouvellement et conformément aux articles R.145-23 et suivants du Code de commerce, celles-ci attribuent expressément compétence au Juge des Loyers Commerciaux du lieu de situation de l'immeuble à l'effet de fixer ce loyer en référence aux critères ci-dessus définis.

Cet article constitue une condition déterminante du Bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

JA AK

Le présent Article XIX est une clause essentielle et déterminante du Bail sans laquelle les Parties n'auraient pas contracté et il s'imposera à tout expert judiciaire ou amiable devant donner son avis sur le montant du loyer renouvelé.

B – DIVERS

XX – IMPUTATION DES PAIEMENTS

Il est expressément convenu entre les Parties de l'imputation des paiements effectués par le Preneur, selon les priorités suivantes :

- frais de recouvrement et de procédure,
- indemnité forfaitaire de dix pourcent (10 %),
- intérêts contractuels,
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- charges courantes et réajustement,
- loyers courants,
- charges et loyers ayant fait l'objet d'un commandement de payer visant la clause résolutoire et
- créances d'indemnités d'occupation.

Concernant ces postes, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes les plus anciennes et/ou n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux.

XXI – ENVIRONNEMENT

21.1 Sur l'amiante

Le Preneur déclare avoir pris connaissance du dossier technique amiante joint au Bail, tel que visé par le décret 2001-840 du 13 septembre 2001 et les textes subséquents visant à la protection contre les risques liés à l'inhalation d'amiante (**Annexe 21.1**).

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle, à ses frais, de tous travaux de confinement, d'enlèvement des matériaux et produits amiantés qui s'avèreraient nécessaires à l'occasion et pour l'exécution des travaux d'aménagement qu'il réaliserait, tant à son entrée dans les Lieux Loués qu'en cours de Bail, le tout sans recours contre le Bailleur.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de Bail, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux et de l'immeuble.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression ou autre, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre temps accession au Bailleur, sans aucun recours contre le Bailleur.

Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les Locaux, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la sécurité des personnes, seront

AK

intégralement à la charge du Preneur qui renonce à tout recours contre le Bailleur pour les dégradations et trouble de jouissance susceptibles d'en résulter.

21.2 Sur le diagnostic de performance énergétique

Le Preneur déclare avoir pris connaissance du diagnostic de performance énergétique annexé au Bail, conformément aux articles L. 134-1 à L. 134-5 du Code de la construction et de l'habitation et aux décrets d'application n°2006-1114 du 5 septembre 2006 et n°2006-1147 du 14 septembre 2006 (**Annexe 21.2**).

21.3 Sur l'état des risques, naturels, miniers et technologiques

En application des articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement et L. 174-5 du Code minier, un état des risques naturels, miniers et technologiques est joint au Bail (**Annexe 21.3**).

Le Bailleur déclare, qu'à sa connaissance, les Locaux n'ont subi 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).

XXII – MODIFICATION - TOLERANCE - INDIVISIBILITE - NULLITE

22.1 Modifications – Tolérance

Toute modification ou novation du Bail ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échange de lettres.

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

22.2 Indivisibilité

Le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

En cas de co-preneurs, notamment en cas de cession, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers ou ses représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires, que pour l'exécution des clauses du Bail et sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de discussion. Ils supporteront en outre et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue à l'article 877 du Code civil.

22.3 Nullité d'une stipulation

Au cas où, à un moment quelconque, l'une des stipulations du Bail serait ou deviendrait nulle, illicite, réputée non écrite ou inapplicable, ceci ne saurait affecter ou compromettre la légalité, la validité ou l'exécution des autres stipulations du Bail, dès lors que la nullité de cette stipulation ne remettra pas en cause l'économie générale du Bail.

Toutefois, les Parties conviennent, dans cette hypothèse, de négocier de bonne foi le remplacement de la stipulation, qui se révélerait nulle, illicite, réputée non écrite ou inapplicable, par une nouvelle stipulation ayant un effet équivalent à celui initialement recherché par les Parties.

XXIII – SUBSTITUTION

Le Bailleur aura la faculté, moyennant notification adressée au Preneur, de se substituer dans l'intégralité des droits et obligations découlant du Bail toutes sociétés, existantes ou à créer.

Le Preneur accepte d'ores et déjà que le Bailleur soit libéré à l'occasion de cette substitution de l'ensemble de ses obligations aux termes du Bail.

Dans l'hypothèse où le Bailleur envisage de vendre les Locaux, le Preneur renonce expressément au droit de préemption dont il pourrait bénéficier en vertu de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

XXIV - ENREGISTREMENT, FRAIS ET ELECTION DE DOMICILE

24.1 Le Bail pourra faire l'objet d'un enregistrement aux frais du Preneur s'il le requiert.

24.2 Les frais d'actes et honoraires du Bail, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige sous sanction de la clause résolutoire.

- A la date de signature du Bail, le Preneur versera à :
- Maître DERHY Lorène les honoraires de rédaction du Bail, soit la somme de : **2.500 € HT (3.000 € TTC)** ;
 - la société SARL PRIME AXE, au capital de 5.000 €, dont le siège est situé au 65 rue Lauriston 75116 PARIS, enregistré au RCS de PARIS sous le numéro 503 611 543, prise en la personne de son représentant légal M Ygal AMAR, les honoraires de commercialisation, soit la somme de : **10.500 € HT (12.600 € TTC)**.

24.3 Le Baillcur fait élection de domicile à l'adresse indiquée dans le préambule du Bail.

Le Preneur fait élection de domicile à l'adresse indiquée dans le préambule du Bail puis, à compter de la prise d'effet du Bail, dans les Lieux Loués.

XXV - DROIT APPLICABLE ET JURIDICTION

25.1. Le Bail est soumis et doit être interprété conformément au droit français.

25.2. Les différends ou litiges auxquels pourraient donner lieu le Bail, y compris ceux relatifs à son interprétation ou à son exécution, relèveront de la compétence exclusive des tribunaux dans le ressort dont les Locaux dépendent.

Fait à PARIS, le 11 décembre 2017, en deux (2) exemplaires originaux.

-29-

Le Bailleur*

Le Preneur*

Wm B. Appare

*Veuillez faire précéder la mention manuscrite suivante : « *Lu et approuvé* ».

Annexes

- Annexe 1.a : Règlement de copropriété
- Annexe 1.b : Plans des Locaux
- Annexe 4.10: Acte de cautionnement personnel et solidaire
- Annexe 7.2 a : Descriptif des travaux d'aménagement du Preneur
- Annexe 7.2 b : Etat des lieux d'entrée -- *Il sera annexé au Bail postérieurement à sa signature*
- Annexe 17.2 : Procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués au titre des années 2015, 2016 et 2017
- Annexe 21.1 : Dossier technique amiante
- Annexe 21.2 : Diagnostic de performance énergétique
- Annexe 21.3 : Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Envoyé en préfecture le 29/10/2024

Reçu en préfecture le 29/10/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20241029-DEC2024_205-AR



号

-30-

子
亥

次