

Ville de Malakoff  
Hauts-de-Seine  
Hôtel de Ville – Place du 11 novembre  
92240 MALAKOFF

## **RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL**

### **ENTRE LES SOUSSIGNES,**

**La Commune de Malakoff**, SIRET n°21920046600015, représentée par son Maire en exercice, domiciliée en l'Hôtel de Ville 1, place du 11 novembre - 92240 Malakoff,

Ci-après dénommée le **Bailleur**,

### **ET**

**La Société YLEAN**, SARL au capital de 8000 euros dont le siège est sis 2 rue Béranger et 58 avenue Pierre Larousse à Malakoff (92240), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 502 831 555, représentée par son gérant **Monsieur WU Lianguo**

Ci-après dénommés le **Preneur**,

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés, ensemble, les « **Parties** »

### **IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :**

Le 1<sup>er</sup> juillet 1986, la SOCIETE NOUVELLE G.I.D., agissant en qualité de mandataire de l'indivision GAULON/PROVINS, propriétaire de l'immeuble sis 2 rue Béranger et 58 avenue Pierre Larousse à Malakoff (92240), a donné à bail à la S.A.R.L. STOP PRESSING, pour une durée de neuf (9) ans divers locaux dépendant de l'immeuble.

Le 17 octobre 1990, la ville de Malakoff a acquis l'immeuble en vue de sa réhabilitation ultérieure et s'est trouvée de ce fait subrogée dans les droits et obligations de l'ancien propriétaire.

Le 30 juin 1995, le bail conclu le 1<sup>er</sup> juillet 1986 étant expiré, la ville de Malakoff a consenti le renouvellement de ce dernier pour une période de neuf (9) ans à compter du 1<sup>er</sup> juillet 1995 pour se terminer le 30 juin 2004.

La SARL STOP PRESSING représentée par Madame SERFATY Carole Yaël épouse AZOGUI a signé, le 11 avril 2007, un bail commercial de 9 ans à effet du 11 avril 2007 avec la commune de Malakoff. Le 18 février 2008, par acte sous seing privé, Monsieur WU a acquis de Madame SERFATY le fonds de commerce.

Par un courrier daté du 16 septembre 2025, reçu le 19 septembre 2025, Monsieur WU Lianguo, par l'intermédiaire de son avocate, Maître LI Quinglan, a demandé le

renouvellement de ce bail commercial. Il convient de procéder au renouvellement du bail aux nouvelles conditions ci-dessous exposées.

## **CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU DE CE QUI SUIIT :**

### **ARTICLE 1 – OBJET – REGIME JURIDIQUE**

Par les présentes, la Commune de Malakoff donne à bail au Preneur, qui accepte, à titre de renouvellement, les locaux désignés à l'article 2 (ci-après les « **Locaux Loués** »), aux clauses et conditions suivantes :

Le présent bail commercial (ci-après désigné le « **Bail** ») est soumis aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R. 145-20 à R.145-33 et D.145-12 à D.145-19 du Code du Commerce et des textes réglementaires pris pour son application sous réserve que le Preneur en remplisse les conditions.

Aucune tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent Bail ne pourra, qu'elle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification du Bail ou une renonciation auxdites clauses et conditions.

### **ARTICLE 2 - DESIGNATION DES LOCAUX**

Le Bailleur donne à bail au Preneur les locaux dépendant d'un immeuble sis 2 rue Béranger et 58 avenue Pierre Larousse à Malakoff (92240), cadastré G n°46 (ci-après l'« **Immeuble** »)

Les Locaux Loués comprennent :

- **Au rez-de-chaussée** : Un local commercial dont l'entrée se trouve à l'angle des rues Béranger et Pierre Larousse d'une surface utile de 86,40 m<sup>2</sup> sous teinte jaune hachurée au plan ci-annexé (Annexe 1).
- **Au sous-sol** : 4 caves d'une surface totale de 60 m<sup>2</sup> environ figurant sur le plan annexé.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux Loués pour déjà les occuper. Il déclare ainsi les accepter en conséquence dans l'état où ils se trouvent, tels qu'ils existent, s'entendent et comportent avec leurs dépendances, sans répétition ni recours d'aucune sorte. Toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des Locaux Loués ne justifie ni réduction ni augmentation de loyer. De convention expresse entre les Parties, les Locaux Loués forment un tout unique et indivisible.

### **ARTICLE 3 - DUREE**

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives. Le bail commencera à courir le 01 janvier 2026 pour expirer le 31 décembre 2034.

Toutefois, le Preneur aura la faculté de mettre fin au présent Bail à l'expiration de la troisième, de la sixième ou de la neuvième année en donnant congé au Bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au moins six (6) mois à l'avance.

Le Bailleur aura la même faculté, dans les formes et délai de l'article L. 145-9 du Code de commerce (ou toute autre forme qui serait ultérieurement autorisée par la loi) mais

seulement dans les cas prévus par la loi aux articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1, L.145-24 du code du Commerce.

## **ARTICLE 4 - DESTINATION DES LOCAUX – ACTIVITES AUTORISEES**

Les Locaux Loués sont exclusivement destinés à usage commercial.

Le Preneur pourra exercer dans les Locaux Loués l'activité suivante : **BLANCHISSERIE/TEINTURERIE DE DETAIL – REPARATION DE VETEMENTS** à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le Preneur déclare que les Locaux Loués sont parfaitement adaptés à l'activité qu'il entend y exercer.

Il s'engage à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale.

Le Preneur ne pourra pas modifier, même partiellement, cet usage ou y adjoindre une autre activité sauf dans les conditions fixées aux articles L. 145-47 et suivants du Code de commerce.

Le Bailleur restera libre de louer les autres locaux de l'Immeuble pour des activités similaires à celles du Preneur.

Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les Locaux.

Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

De même, le Preneur s'oblige à respecter toutes les prescriptions internes de l'Immeuble.

## **ARTICLE 5 – LOYER**

### **5.1 Fixation du Loyer**

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel (ci-après désigné le « Loyer ») à **20 000,00 € (vingt mille euros)**.

Le Preneur s'oblige à payer le Loyer en 12 termes mensuels échus, dès réception de l'avis d'échéance.

Le paiement devra s'effectuer soit par prélèvement automatique, à la Caisse du Trésor Public ou par chèque libellé à l'ordre du Trésor Public adressé à la :

**Trésorerie Principale de Montrouge  
18 rue Victor Hugo  
92240 MALAKOFF**

### **5.2 Révision du Loyer**

Le Loyer sera révisable tous les trois (3) ans en fonction de la valeur locative des Locaux Loués, sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) établi par l'INSEE dans les conditions et selon les réserves prévues

par les articles L.145-37 et L.145-38 du code de commerce. Le dernier indice para à la date d'effet du présent bail est celui du 2ème trimestre 2025 soit 136.81.

## **ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE.**

Le Bailleur reconnaît avoir reçu du Preneur, à l'occasion du bail initial, la somme de 3 454,34 € (trois mille quatre cent cinquante-quatre euros et trente-quatre centimes) correspondant à trois (3) mois de loyer en garantie de paiement du loyer, charges et impôts, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent Bail, des réparations locatives, y compris celles arrêtées amiablement ou judiciairement en fin de bail, et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable.

Ce dépôt de garantie est revalorisé à l'occasion du présent renouvellement de bail d'un montant de 1 545,66 € (mille cinq cent quarante-cinq euros et soixante-six centimes) pour correspondre à trois (3) mois de loyer hors taxes, soit un total de 5 000,00 € (cinq mille euros). Le Bailleur facturera le complément du dépôt de garantie dès la conclusion du présent renouvellement de Bail.

En aucun cas le Preneur ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes dont il est redevable sur le dépôt de garantie.

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

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts au profit du Preneur.

A chaque réajustement de Loyer, le dépôt de garantie pourra être majoré de façon à toujours correspondre à trois (3) mois de Loyer.

Au départ du Preneur après cessation du Bail, le dépôt de garantie lui sera restitué sous réserve de vérification de l'exécution par le Preneur des travaux à sa charge, déménagement, libération de tous occupants et biens mobiliers, remise des clés et production par le Preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

Dans le cas de résiliation du Bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des sommes dues au titre des présentes (loyers, charges, taxes, entretien et réparations...) et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

## **ARTICLE 7 – CHARGES, IMPOTS ET TAXES**

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Bailleur, le Preneur satisfera 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 acquittera les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra en justifier à toute réquisition du Bailleur, notamment à l'expiration du Bail, avant tout déménagement.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tout abonnements et consommations d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphone.



Le Preneur remboursera en outre chaque année au Bailleur les droits et taxes suivants afférents aux locaux liés à leur usage ou à un service dont il bénéficie directement ou indirectement, alors même qu'ils seraient en principe à la charge du Bailleur : **la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les frais de rôle y afférent.**

## ARTICLE 8 - CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

### Etat des risques et pollutions

Le Preneur est informé que les Locaux Loués dépendent d'un immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit (risque de mouvements de terrains liés à la présence d'anciennes carrières souterraines). Un état desdits risques établi en application des articles L.125-5 et R.125-6 du Code de l'environnement est annexé aux présentes (Annexe 3). Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, les Locaux Loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques.

### Amiante

Afin de permettre au Bailleur de procéder à la mise à jour du dossier technique amiante conformément aux arrêtés des 12 et 21 décembre 2012 pris pour application de l'article R.134-29-5 du code de la santé publique, le Preneur s'engage à l'informer de toute découverte de matériaux ou produits contenant de l'amiante dans les Locaux Loués et de tous travaux portant sur des matériaux et produits contenant de l'amiante.

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le diagnostic de performance énergétique est en cours de réalisation. Conformément aux dispositions des articles L.134-1 & L.134-3-1 du code de la Construction et de l'Habitation, le bailleur s'engage à faire établir ce diagnostic dans l'année. Le preneur s'engage à communiquer au bailleur une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au bailleur d'actualiser le dossier.

### Pollution

Le Preneur s'engage réciproquement à veiller scrupuleusement à utiliser les Locaux Loués et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs, et à rendre les Locaux Loués, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir. Le Preneur s'oblige aussi à informer le Bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les Locaux Loués ou dans l'Immeuble.

## ARTICLE 9 - REGLES GENERALES D'OCCUPATION DES LOCAUX

### 9.1 Garnissement et obligation d'exploiter

Le Preneur devra maintenir les Locaux Loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle. Il devra, en outre, garnir les Locaux Loués et les tenir garnis en permanence de mobilier et de

matériels en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire. Il devra occuper les Locaux Loués par lui-même, paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

### 9.2 Respect de la réglementation

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicable à destination contractuelle des Locaux Loués.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance, un règlement intérieur ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par assemblée des copropriétaires.

### 9.3 Interdictions

En toute hypothèse, il est interdit au Preneur :

- D'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties de l'Immeuble non comprises dans la présente location
- D'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou de tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'Immeuble. Toutefois, le Preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le Bailleur.
- De faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.
- De faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.

## **ARTICLE 10 - VISITE DES LOCAUX**

Le Preneur devra laisser en permanence libre d'accès les Locaux Loués au Bailleur, à ses représentants et à son architecte ou tous techniciens, entrepreneurs, ouvriers désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du Preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires.

Sauf urgence manifeste, le Bailleur devra aviser le Preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Dans les six (6) mois qui précéderont l'expiration du Bail en cas de non-renouvellement, le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures à 17 heures par toute personne munie

de l'autorisation du Bailleur ; il devra pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer. Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des Locaux Loués ou de l'Immeuble dont ils dépendent.

## **ARTICLE 11 - ENTRETIEN, TRAVAUX ET REPARATIONS DES LOCAUX LOUES**

### **11.1 Entretien des Locaux Loués**

Le Preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien des Locaux Loués et devra les faire exécuter conformément aux règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles.

En outre, le Preneur aura la charge d'effectuer dans les locaux les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité électrique et de prévention contre l'incendie, par les lois et règlement actuels et futurs en raison de l'activité professionnelle qu'il y exerce.

Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

Il devra faire entretenir et au besoin remplacer les équipements et installations à son usage personnel, ainsi que fenêtres, vitrines, portes et serrurerie, volets, glaces, vitres, carrelage, revêtement de sol, boiseries.

Il déclare renoncer à tout recours contre le Bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance que les travaux qu'il serait ainsi tenu de faire effectuer seraient susceptibles d'entraîner.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation touchant à la structure des Locaux Loués ou aux parties communes.

A sa sortie, le Preneur devra rendre les locaux en bon état après avoir faire procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux d'entretien définis ci-dessus.

Le Bailleur est tenu de faire procéder à l'exécution à ses frais des grosses réparations définies à l'article 606 du code civil.

Le Preneur sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses clients et visiteurs dans les Locaux Loués ou dans d'autres parties de l'Immeuble.

### **11.2 Travaux à l'initiative du Bailleur ou de tiers**

Le Preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux qui pourront être exécutés dans l'Immeuble ou dans les Locaux Loués, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours (21). Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du Preneur, le Bailleur s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au Preneur.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous ~~travaux, décorations,~~ enseignes, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation de fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée et de ventilation, notamment après un incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux utiles à l'Immeuble comme le ravalement.

### 11.3 Travaux à l'initiative du Preneur

11.3.1 Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, de cloisonnement, percement d'ouverture, ni aucuns travaux concernant le gros œuvre du bâtiment, modifiant l'aspect extérieur ou la surface des Locaux Loués sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux devront être soumis préalablement pour avis et sous la surveillance de l'architecte du Bailleur ou de toute autre personne désignée par lui dont les éventuels honoraires seront à la charge du Preneur.

Ils devront avoir été autorisés si nécessaire par les autorités administratives compétentes et être conduit dans les règles de l'art par des entreprises qualifiées.

Les travaux touchant à la structure des Locaux Loués ou à des éléments d'équipement intéressant les parties communes ne pourront être menés que par les entreprises autorisées par le Bailleur.

Le Preneur s'engage, pour tous travaux de transformation ou d'amélioration qu'il entreprendra, à respecter et faire respecter, outre les règles de l'art, toutes normes et réglementations en vigueur, notamment les normes relatives à la protection de l'environnement et au respect du développement durable, et tous documents techniques relatifs à l'Immeuble et aux Locaux Loués.

Il s'engage à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes.

11.3.2 Tous embellissements, améliorations et installations faits par le Preneur dans les Locaux Loués seront exclusivement à sa charge et resteront, à la fin du présent Bail, la propriété du Bailleur sans indemnité de sa part, celui se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état initial au frais du Preneur.

## **ARTICLE 12 – ASSURANCES**

Le Preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie française notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers pour des capitaux suffisants. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au Bailleur ou autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Le Preneur renoncera à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :



- en cas de vol, de cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'Immeuble.
- au cas où les Locaux Loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés.
- en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers qu'elle que soit leur qualité. Le Preneur devra agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.
- en cas d'interruption, même prolongée, d'eau, de gaz, d'électricité, chauffage et en cas d'inondation dues par des fuites sur canalisations ou de refoulement d'égouts, le Bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

### **ARTICLE 13 - SOUS-OCCUPATION**

Le Preneur devra occuper les Locaux Loués par lui-même et par son personnel.

A peine de résiliation du Bail, il ne pourra pas concéder la jouissance ou sous-louer les Locaux Loués à quiconque, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre précaire notamment par sous-location, domiciliation, prêt ou location-gérance de son fonds de commerce.

### **ARTICLE 14 – CESSION**

Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent Bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et en totalité.

A cet effet, il sera tenu d'appeler le Bailleur à concourir à l'acte de cession ou d'apport et de lui remettre dans les quinze (15) jours de la signature une expédition ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'apport. Un état des lieux devra être réalisé entre le cédant et le cessionnaire, auquel le Bailleur sera obligatoirement invité.

Le Preneur restera garant durant une durée de trois (3) ans à compter de la cession, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir et de l'exécution de conditions du présent Bail.

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

En outre, tous les titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux durant une durée de trois ans, au profit du Bailleur, des obligations nées du Bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires.

### **ARTICLE 15 - RECLAMATION DES TIERS OU CONTRE DES TIERS**

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

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

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

## **ARTICLE 16 – GARDIENNAGE - SERVICES COLLECTIFS**

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

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

## **ARTICLE 17 - DESTRUCTION DES LIEUX LOUES**

Si les Locaux Loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou de l'autre des Parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le Bailleur, de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

## **ARTICLE 18 - RESTITUTION DES LOCAUX**

A l'occasion de l'expiration du Bail, le Preneur devra prévenir de la date de son déménagement un (1) mois à l'avance afin de permettre au Bailleur de faire à l'Administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

## **ARTICLE 19 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut par le Preneur de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de Loyer ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, des indemnités d'occupation prévues à l'article L.145-28 du code du commerce, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent Bail, et un (1) mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire de NANTERRE et exécutoire par provision, nonobstant appel.

Dans tous les cas, le Preneur sera de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une indemnité journalière d'occupation égale au double du dernier loyer journalier en vigueur.

## **ARTICLE 20 – FRAIS**

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

## **ARTICLE 21 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les Locaux Loués, le Bailleur en l'Hôtel de Ville.

Fait en deux exemplaires, à Malakoff, le

**Le Preneur**

Précédé de la mention 'lu et approuvé'

**Le bailleur**

La Maire,

Jacqueline Belhomme

## **ANNEXES**

- Plan du local (1)
- Etats des risques naturels et technologiques (3)