

12

**BAIL COMMERCIAL SOUMIS AUX STATUTS DES BAUX COMMERCIAUX ARTICLE  
L 145-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS**

**Madame Annie Marie Emilienne LECOMPTE**, demeurant 23 rue Retrou 92600 ASNIERES  
SUR SEINE, née le 12 Février 1944 à 75012 PARIS de nationalité française.

Ci-après dénommée le « Bailleur ».  
D'une part.

ET :

La société **ASNIERESTECH**, SARL au capital de 1.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des  
Sociétés de Nanterre sous le numéro 844 769 190 ayant son siège social sis au 45, Quai du Docteur Dervaux  
92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE, représentée par Monsieur Emmanuel JUFFROY, gérant de la société  
ASNIERESTECH, dûment habilité aux fins des présentes.

Kbis ASNIERESTECH- Annexe 1

Ci-après dénommée le « Preneur ». D'autre part.

Ci-après dénommés ensemble les « Parties » ou individuellement une « Partie ».

**IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :**

Le Bailleur est propriétaire des locaux sis à 92600 ASNIERES SUR SEINE, 48 Grande Rue Charles  
de Gaulle suivant acte authentique contenant attestation de propriété après décès, reçu par Maître  
Georges DARPIN, Notaire, 95 avenue de la Marne 92600 ASNIERES SUR SEINE, le 18 Février  
1991. ledit acte a été publié au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Nanterre le 3 avril 1991 volume 1991P  
numéro 2047.

Titre de propriété - Annexe 2

AL

ES

La S.A.S.U. « NO STRESS » cède ce jour son droit au bail à la société ASNIERESTECH qui, par l'intermédiaire de son gérant Emmanuel JUFFROY, a adressé le 3 octobre 2018 une correspondance au Bailleur portant demande d'établir un nouveau bail.

Cession de droit au bail - Annexe 3

Les Parties après s'être rapprochées à la demande du Preneur, déclarent préalablement avoir pris le temps de réflexion nécessaire, et avoir parfaite connaissance de leurs concessions et engagements réciproques dans la perspective du Bail projeté entre elles.

C'est ainsi qu'elles entendent régulariser entre elles un Bail commercial, aux clauses, conditions et modalités définies ci-après par les présentes.

**CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :**

Le Bailleur donne à bail, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

**ARTICLE 1— DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUÉ**

Dans un ensemble immobilier situé à 92600 ASNIERES SUR SEINE, 48 Grande Rue Charles de Gaulle, comprenant cinq bâtiments et dépendances avec cour, cadastré section AQ numéro 73 lieudit « 48 Grande rue Charles de Gaulle » pour une contenance superficielle de 00ha06a74ca :

Les locaux consistant en

**LOT NUMÉRO DEUX (2) :**

Dans le Bâtiment A, la partie du rez-de-chaussée, à droite comprenant :

Boutique, arrière-boutique et cuisine, partie à laquelle on accède soit directement par la rue, soit par une porte située dans la courette se trouvant derrière le bâtiment B.

Droit de passage par le vestibule d'entrée commun du bâtiment B et droit à la courette se trouvant derrière ce bâtiment et aux water-closets communs sis dans cette courette.

Et les 56/1000èmes des parties communes générales.

Et les 245/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Le bailleur déclare une superficie utile des locaux de : LOT NUMERO DEUX : 32,11 M2 ainsi qu'il résulte d'une attestation de mesurage établie par les soins de URBAN DIAGNOSTICS IMMOBILIER Monsieur Éric ORJOLLET, 28 rue Daniel 92600 ASNIERES SUR SEINE en date du 19 octobre 2017.

Certificat de mesurage -Annexe 4

Il est cependant précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

AL ES 2

Ainsi que les dits Locaux existent et se comportent sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant les biens connaître pour les avoir visités préalablement à la signature des présentes et n'en pas vouloir une plus ample désignation.

## ARTICLE 2 - ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux a été établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur, en autant d'exemplaires que de parties, et se trouve ci-annexé.

Etat des lieux - Annexe 5

De la même manière, en cas de cession du droit au bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre les Parties.

Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre les Parties, selon les modalités visées à l'article 15 des présentes.

## ARTICLE 3 - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUÉ

### A) Diagnostics immobiliers

#### 1) État des servitudes « risques » et d'information sur les sols

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité, ou dans un secteur d'information sur les sols, le Bailleur remet au Preneur qui le reconnaît, un état des servitudes risques et d'information sur les sols établi conformément à l'article L. 125-5 ainsi qu'aux articles R. 125-23 et suivants du Code de l'environnement.

ESRIS - Annexe 6

Le Bailleur précise que l'immeuble loué n'a pas, à sa connaissance, subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité par une compagnie d'assurance au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique, par application des articles L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances.

Le Preneur prend acte de ces informations, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur.

#### 2) Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

Conformément aux dispositions des articles R.1334-25 et R.1334-28 du Code de la Santé Publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R.1334-26 du même Code.

Ce Dossier est tenu à la disposition, sur demande, du Preneur et des personnes mentionnées à l'article R.1334-28 du Code de la Santé Publique.

AL  
ES

Est annexée au Bail, la « fiche récapitulative » diagnostics amiante des parties privatives et des parties communes relative à l'immeuble et aux Locaux prévue à l'article R.1334-26 du Code de la Santé Publique

DTA - Annexe 7

Le Preneur déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans cette fiche et les diagnostics, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires, amenée à effectuer des travaux dans les Locaux, le tout, de manière à ce que le Bailleur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

### **3) Présence éventuelle de termites et de mэрule**

Les Parties déclarent avoir été informées des dispositions relatives à la lutte contre les termites issues de la loi numéro 99-741 du 8 juin 1999 en vertu de laquelle découlent notamment les obligations suivantes :

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

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

### **4) Diagnostic de performance énergétique**

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 à L. 134-5 du Code de la construction et de l'habitation, est annexé au présent bail le Diagnostic de Performance Energétique réalisé tant sur les locaux que sur les parties communes de l'immeuble.

DPE - Annexe 8

### **B) Renseignements concernant les travaux**

En application de l'article L. 145-40-2 alinéa 3 du Code de commerce, le Bailleur doit communiquer au Preneur, lors de la conclusion du bail, les documents suivants :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorties d'un budget prévisionnel :
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les 3 années précédentes, précisant leur coût.

Le Bailleur déclare n'avoir réalisé aucuns travaux au cours des 3 années précédant le Bail et ne pas envisager d'effectuer des travaux, dans les trois années suivant la conclusion du Bail.

Le Preneur déclare prendre acte de ces informations.

Le Bailleur s'engage à communiquer, de nouveau, un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale. Le Preneur pourra obtenir à sa demande, la communication, par le Bailleur, de tout document justifiant le montant des travaux.

AL ES 4

#### ARTICLE 4 - AFFECTATION DES LIEUX LOUÉS

Le Preneur pourra exercer dans les lieux loués « SALLE DE CULTURE PHYSIQUE, MUSCULATION, COACHING SPORTIF, CARDIO TRAINING , DANSE, FITNESS , SPORTS ET LOISIRS, VENTES DE COMPLEMENTES ALIMENTAIRES ET TOUTES ACTIVITÉS S'Y RATTACHANT DIRECTEMENT » ou tel commerce à sa convenance et céder son droit au bail à telle personne qui, à son tour pourra y exercer tel à son gré avec possibilité pour son cessionnaire et les cessionnaires successifs de bénéficier de cette stipulation sans pouvoir toutefois exercer un commerce similaire à tout autre qui serait déjà en cours d'exploitation dans l'immeuble et aussi tout commerce qui serait contraire aux dispositions du règlement de copropriété, à l'ordre public, ou pouvant porter atteinte aux bonnes mœurs.

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

Tout changement même temporaire dans la destination des Locaux ou la nature du commerce exploité, ainsi que toutes activités connexes ou complémentaires, devront recevoir l'accord préalable et écrit du Bailleur, sous peine de résiliation du Bail.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer certaines activités n'implique de la part du Bailleur aucune garantie, ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'activité définie.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les Locaux.

Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre, relative à l'activité 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 son activité, tout en restant garant, vis-à-vis du Bailleur, de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de son activité.

Par ailleurs, le Preneur s'interdit toute activité bruyante ou odorante susceptible de troubler la tranquillité ou d'apporter un trouble quelconque ou des nuisances de voisinage dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins et garantit le Bailleur contre toute réclamation à cet égard, de sorte que celui-ci n'en supporte pas le moindre coût. Néanmoins, au cas où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

#### ARTICLE 5 - DURÉE DU BAIL

Le Bail est consenti et accepté pour une durée minimum de neuf années entières et consécutives commençant à courir à compter du 17 Janvier 2019 pour se terminer le 17 Janvier 2028.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

AL ES 5

La Partie qui voudra mettre fin au Bail dans l'un des cas prévus ci-dessus, devra donner congé à l'autre Partie par Lettre recommandée avec avis de réception ou acte extrajudiciaire, au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

## ARTICLE 6 - CONDITIONS FINANCIÈRES DU BAIL

### A) Loyer

#### 1) Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges de (12.360,00€) DOUZE-MILLE-TROIS-CENT-SOIXANTE EUROS.

Ce loyer sera payable d'avance chaque mois, et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

#### 2) Paiement du loyer

Le loyer sera payable mensuellement et d'avance le premier de chaque mois entre les mains du Bailleur, en son domicile ou à tout autre endroit indiqué par lui.

Le premier paiement aura lieu entre les mains du Bailleur ce jour, par la remise par le Preneur au Bailleur d'un chèque de DEUX-MILLE-QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS (2.095,00€), correspondant :

- Au versement du dépôt de garantie de : 1 030,00 €
  - Et au premier loyer charge comprises du mois de Février 2019 : 1 065,00 €
- (Une franchise de loyer et de charges étant accordée au Preneur par le Bailleur pour la période du 17 au 31 Janvier 2019)

En vue de garantir à la bonne exécution du paiement des loyers, le Preneur souscrita au plus tard dans les 15 jours de la signature des présentes, un ordre de virement permanent automatique des loyers, charges et accessoires sur son compte bancaire et s'engage à maintenir cet ordre de virement, pendant la durée du Bail, de ses renouvellements ou prorogations, et à mettre à jour, quand besoin sera, cet ordre de virement permanent.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du Bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard sur la base de 4 % des sommes restant dues, sans préjudice de l'application de la clause résolutoire visée à l'article 19 infra.

AL  
ES

#### 4) Révision du loyer

La révision du loyer s'effectuera sur la partie fixe H.T. du loyer.

Les parties conviennent expressément du mode de révision du loyer suivant (art. L.141-37 du code du commerce):

##### REVISION ANNUELLE

Elle s'applique automatiquement et sans formalité. Clause d'échelle mobile (art. L.145-39 du code de commerce).

Les parties conviennent d'indexer le loyer tous les ans. Cette indexation s'effectuera à la date anniversaire de prise d'effet du bail automatiquement et sans aucune formalité. Elle s'appliquera selon l'évolution **en plus ou en moins**, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de tout autre indice choisi par les parties publié par l'I.N.S.E.E., dont l'indice de référence est indiqué ci-après ; l'indice de révision sera l'indice du même trimestre de chaque année suivante.

##### CHOIX DE L'INDICE ET MODALITES CONVENTIONNELLES DE SON APPLICATION

Les Parties conviennent expressément que le loyer dû au titre des présentes variera automatiquement, en fonction de l'**indice trimestriel des loyers commerciaux**, à l'expiration de chaque période ANNUELLE du Bail.

En conséquence, ces sommes varieront avec la périodicité convenue selon les mêmes pourcentages que les variations subies par l'indice choisi.

La variation résultant de cette indexation sera automatique et s'appliquera sans que les Parties aient à recourir à une quelconque procédure.

- Indice retenu : INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX (ILC),
- Périodicité des variations : à l'expiration de chaque période annuelle du Bail,
- Indice de référence : avant-dernier indice connu au jour de la prise d'effet du Bail correspondant à l'indice du **3ème trimestre 2018** soit 113,45. Ce en raison du délai de publication des indices par l'I.N.S.E.E.
- Pour chaque réajustement ultérieur à intervenir, l'indice ayant servi de référence à l'indexation de la précédente indexation servira lui-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite.

Les Parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du Bail.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié, les calculs seraient établis en se référant à l'indice destiné à le remplacer avec application des coefficients de raccord. A défaut d'indice de remplacement, un nouvel indice sera choisi soit amiablement entre les Parties, soit par l'expert désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance de situation de l'immeuble statuant comme en matière de référés.

AL ES

## **B) Dépôt de garantie**

Les parties conviennent que le montant du dépôt de garantie est égal au maximum à 2 termes de loyer. Lorsque le loyer est payable d'avance, le loyer payable d'avance constitue un terme à prendre en compte pour déterminer le montant du dépôt de garantie.

Le Preneur verse ce jour au Bailleur, qui le reconnaît et en donne quittance, une somme de **MILLE -TRENTE EUROS (1.030,00 €)**, correspondant à un mois de loyer, tant à titre de dépôt de garantie que pour les réparations locatives éventuelles.

Cette somme est affectée à titre de nantissement au profit du Bailleur, en garantie de l'exécution par le Preneur de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu du Bail.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts. Le Preneur ne sera pas en droit de l'imputer sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve d'exécution, par lui, de toutes les clauses et conditions du Bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des Locaux.

Lors de chaque augmentation du loyer, quelle qu'en soit la cause, le dépôt de garantie sera réajusté en proportion de cette augmentation.

En cas de résiliation du Bail, à la suite de l'inexécution de l'une ou l'autre de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de dommages et intérêts, sans préjudice de toute demande de Dommages et Intérêts complémentaires en fonction du préjudice subi par le Bailleur du fait du Preneur.

## **C) Charges**

### **1) Identification et répartition des charges**

Pour le cas où elles seraient réglées par le Bailleur, le Preneur s'oblige à lui rembourser, en sus du loyer, les charges correspondant à sa consommation personnelle d'eau, d'électricité, de gaz et de chauffage.

Le Preneur devra supporter et rembourser au Bailleur, en sus du loyer, outre les charges afférentes aux parties privatives du lot loué, l'ensemble des charges de copropriété concernant ces mêmes locaux, à l'exception des frais et honoraires du syndic.

Ces charges sont les suivantes :

- les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes. Ces charges sont réparties entre les divers lots proportionnellement aux tantièmes de copropriété afférentes à chaque lot ;
- les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, réparties en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. La grille de répartition de ces charges entre les divers lots figure dans le règlement de copropriété, dont une copie se trouve ci-après annexée.

Règlement de copropriété - Annexe 9

AL  
EJ

Au vu des relevés de charges adressés par le syndic ci-après annexés, il apparaît que le montant des charges récupérables sur le Preneur s'est élevé, pour le dernier exercice, à la somme de 419.73€.

#### Relevé de compte de copropriété - Annexe 10

Pour répondre aux exigences de l'article R. 145-35, alinéa 7 du Code de commerce, il est précisé que la répartition des charges collectives entre les Locaux et les autres locaux dont le Bailleur serait propriétaire dans l'immeuble sis à 92600 ASNIERES SUR SEINE 48 Grande rue Charles de Gaulle sera opérée au prorata des surfaces exploitées par chacun des Preneurs, conformément aux prescriptions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce.

#### 2) Paiement des charges

Le Preneur versera chaque mois, en sus du loyer et selon les mêmes modalités, une provision égale à la somme de (35,00 €) TRENTE – CINQ EUROS lui incombant au titre du provisionnel de charges.

Lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels de copropriété, le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée et adressera l'état récapitulatif au Preneur, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges avec les pièces justificatives à l'appui.

Cet état récapitulatif sera adressé au Preneur dans le délai de trois mois à compter de la date de l'assemblée ayant approuvé les comptes de l'exercice correspondant aux charges réclamées.

À cette occasion, le Bailleur réclamera au Preneur le complément dû en cas d'insuffisance de provision ou le créditera du trop-perçu, selon le cas.

#### D) Impôts et taxes

Le Preneur acquittera tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement.

En ce qui concerne les impôts contributions ou taxes dont le Bailleur pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du Bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le Preneur remboursera, en outre, au Bailleur : la taxe de balayage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, actuelles ou futures, la taxe instituée en Île-de-France sur les surfaces de bureaux en cas d'assujettissement. La copie de la taxe foncière est annexée aux présentes.

AL  
ES

## ARTICLE 7 - ENTRETIEN DES LIEUX LOUÉS

Le Preneur entretiendra les Locaux en bon état, en effectuant, au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du Bail, de manière à restituer les Locaux en parfait état locatif en fin de bail.

Le Preneur devra, plus généralement, maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l'ensemble des Locaux, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux.

Le Preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le Bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des Locaux. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites suivant les décisions qui seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble conformément aux dispositions prévues à cet égard par le règlement de copropriété.

Le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il sera responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

## ARTICLE 8 - TRAVAUX EN COURS DE BAIL

### A) Travaux par le Preneur

Le Preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucun travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité, sans une autorisation écrite et préalable du Bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du Bailleur seront à la charge du Preneur.

Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur.

Il est rappelé en tant que de besoin au Preneur, que les Locaux dépendant d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable des copropriétaires réunis en assemblée générale que le Bailleur, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

EJ AL

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du Preneur.

**B) Travaux effectués par le Bailleur ou par le syndicat des copropriétaires**

Le Preneur souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les Locaux ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltration et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les Locaux.

**ARTICLE 9 - RÉPARATIONS**

**A) Réparations à la charge du Bailleur**

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le Bailleur supportera la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants, que ces réparations affectent les parties privatives des Locaux, où les parties communes de l'immeuble dans lequel ils se trouvent.

**B) Réparations à la charge du Preneur**

Le Preneur supportera la charge des réparations locatives et des réparations d'entretien, qui doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent des Locaux et des parties communes de l'immeuble en bon état.

**C) Travaux de mises aux normes imposées par la réglementation**

Le Preneur supportera, sans recours contre le Bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les Locaux ou les parties communes ou éléments d'équipements communs de l'immeuble en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des Locaux.

AL  
EJ

D) Le Preneur, comme le Bailleur, s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des Parties des obligations de réparations lui incombant, soit en vertu de la loi, soit en vertu du Bail, l'autre Partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la Partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge, à moins qu'il ne préfère former une demande de résiliation du Bail, sans préjudice de dommages-intérêts.

#### **ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUÉS**

##### **A) Modalités de jouissance des Locaux par le Preneur**

Prendre les lieux loués dans l'état où ils sont le jour de l'entrée en jouissance et ainsi qu'ils résultent de l'état des lieux contradictoire annexe 2, ne pas utiliser de partie de l'immeuble autre que celles objet du présent bail, ne pas introduire dans les locaux de produits ou de matières dangereuses.

Le Preneur veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité, etc.

Le Preneur devra se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble dont il reconnaît avoir pris connaissance et dont un exemplaire est annexé au Bail. Il devra également respecter les décisions prises par l'assemblée, au même titre que tout copropriétaire.

En cas de différences d'interprétation ou divergences d'obligations entre les clauses du présent Bail et celles du règlement de copropriété de l'immeuble ou de ses modificatifs, ce sont toujours les dispositions les plus strictes qui seront appliquées.

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le Preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Il aura, à sa charge, toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant, vis-à-vis du Bailleur, de toute action en dommages-intérêts de la part des autres preneurs ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

AL

ES

Il devra, en outre, faire son affaire personnelle, sans pouvoir n'exercer de ce fait aucun recours contre le Bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui des Locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des Locaux ou à l'exercice de son activité dans les Locaux. Le Bailleur ne pourra, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

#### ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

- La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.). L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu :

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1 <sup>ère</sup>
De 701 à 1500 personnes	2 <sup>ème</sup>
De 301 à 700 personnes	3 <sup>ème</sup>
Moins de 300 personnes (sauf 5 <sup>ème</sup> catégorie)	4 <sup>ème</sup>
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif. - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5 <sup>ème</sup>

La réglementation fixe des échéances et des obligations à respecter en matière d'accessibilité :

Objet / types d'ERP	Obligation de faire	Initiative	Délai
ERP neufs ou créés par changement de destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux
ERP existants des 4	Diagnostic		

AL  
EJ

premières catégories	d'accessibilité (1) Mise aux normes d'accessibilité	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2011  1er janvier 2015
ERP existants de 5ème catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment où peut être fourni l'ensemble des prestations	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2015

Le "Preneur" déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité. Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Les Parties déclarent en outre avoir parfaitement pris connaissance des correspondances de la Mairie d'ASNIERES SUR SEINE en date du 23 mars 2016 et de la PREFECTURE DE NANTERRE du 03 mars 2016 demeurée ci-annexées.

Lettre de la Mairie d'Asnières sur Seine et lettre de la Préfecture de Police - Annexe 11

Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR aucune indemnité ni diminution de loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble.

**ENSEIGNES.**

- Le "Preneur" pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail. L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du "Preneur". Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le "Preneur" devra déplacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

A ✓  
ES

## **B) Obligation de maintenir les Locaux ouverts et obligation de garnissement**

Le Preneur devra maintenir les Locaux constamment utilisés et garnis de mobilier et matériel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des clauses et conditions du Bail.

## **C) Visite des lieux**

### **1) En cours de Bail**

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant, et le cas échéant, le syndic de copropriété ou son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les Locaux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

### **2) En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de Bail**

En cas de mise en vente de l'immeuble, le Preneur devra laisser visiter les Locaux par le Bailleur ou ses représentants. Les horaires seront fixés d'un commun accord entre Bailleur et Preneur, pendant les plages horaires les moins dommageables pour l'activité du Preneur.

Le Preneur sera soumis aux mêmes obligations s'il quitte les lieux pour une cause quelconque (congé, résiliation du bail, etc.), pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ.

Si les Locaux sont mis en vente, le Preneur devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les Locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du Bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourra être apposé sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les noms, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

## **ARTICLE 11- OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur et leurs assureurs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- a) en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux. Le Preneur renonce expressément au bénéfice du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;

AL  
ES

b) en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux Locaux :

c) en cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage ;

d) en cas de dégâts causés aux Locaux et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le Preneur sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra, en conséquence, de prendre toutes précautions pour les éviter ;

e) en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant, notamment, à tous recours contre le Bailleur sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil ;

f) en cas d'accidents survenant dans les Locaux ou du fait des Locaux pendant le cours du Bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef ;

En outre, il est expressément convenu :

- que le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux Locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits dudit Preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

#### ARTICLE 12 - ASSURANCES

Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée du Bail les Locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux Locaux, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans les Locaux ou dont le Preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

AL  
EJ

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurances à tous recours contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur ou leurs assureurs, pour la part des dégâts ou dommages dont ils pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des Locaux.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour d'autres preneurs de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres preneurs ou des voisins.

### ARTICLE 13 - DESTRUCTION DES LOCAUX

Si les Locaux venaient à être détruits en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du Bailleur, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les Locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du Bail.

### ARTICLE 14 - TRANSMISSION DU BAIL

#### A) Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au Bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur, sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

En cas de cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du Bail et ce, pendant une période de TROIS ANNÉES à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le Bailleur dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins 30 jours à l'avance.

AL

ES

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cessions - et être accompagnée d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation.

Il sera remis au Bailleur, dans les 30 jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

#### **B) Sous-location**

La sous-location partielle ou totale des Locaux sera strictement interdite, en conséquence, le Preneur ne pourra en aucun cas consentir un quelconque droit d'occupation au profit d'un tiers, même à titre gratuit, sur tout ou partie des Locaux.

#### **C) Location-Gérance**

Le Preneur qui envisagerait de confier le fonds exploité dans les Locaux à un locataire-gérant, devra requérir l'agrément préalable du Bailleur en formulant une demande par courrier recommandé avec demande d'avis de réception auprès du Bailleur contenant :

- les éléments d'identification du candidat locataire-gérant (s'il s'agit d'une personne physique nom, prénom, date et lieu de naissance, adresse personnelle, adresse professionnelle actuelle ; s'il s'agit personne morale : dénomination, siège social, Siren, code APE),
- le projet de contrat de location-gérance.

Le Bailleur s'obligera à répondre à cette demande d'autorisation dans un délai maximum de 30 jours à compter de sa réception.

Le Preneur devra notifier au Bailleur la mise en location-gérance et lui remettre une copie du contrat et ce dans les 15 jours suivant la signature de l'acte.

Le Locataire-gérant ne pourra jamais prétendre à quelque droit que ce soit vis-à-vis du Bailleur.

#### **ARTICLE 15 - RESTITUTION DES LIEUX**

Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les Locaux, à la suite par exemple d'un congé donné par lui, d'un congé donné par le Bailleur, d'une procédure en résiliation de bail ou d'une résiliation de plein droit résultant de la mise en jeu de la clause résolutoire, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés des Locaux au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

AL

EJ

Si le Preneur se maintenait indûment dans les Locaux, il encourrait une astreinte de 100 euros par jour de retard. Il serait, en outre, débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent.

Un mois avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, 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 les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

Il devra également rendre les Locaux en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du Bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations éventuellement à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera les honoraires.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le Bailleur fera chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le Preneur devra alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le Preneur serait redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée « prorata temporis », pendant le temps d'immobilisation des Locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

#### **ARTICLE 16 - CHANGEMENT D'ÉTAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU PRENEUR**

Le changement d'état du Preneur ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié par Lettre RAR au Bailleur, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra notifier au Bailleur par Lettre RAR, dans le mois de la modification, le changement intervenu et lui adresser le nouvel extrait k-bis.

AL

EJ

### **ARTICLE 17 - VENTE DES LOCAUX**

De convention expresse, les Parties entendent se soumettre aux dispositions de l'article L 14546-1 du Code de commerce qui confère au bénéficiaire du Locataire un droit de préférence en cas de vente des Locaux par le Bailleur.

En conséquence, en cas de vente des Locaux, le Bailleur sera tenu des notifications prévues par cet article.

### **ARTICLE 18 - SOLIDARITÉ OU INDIVISIBILITÉ**

Les obligations résultant du Bail pour le Preneur constitueront pour tous ses ayants cause, et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Notamment, en cas de décès du preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu, de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations étant supporté par ceux à qui elles seront faites.

### **ARTICLE 19 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges ou frais de poursuite et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du Bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des Parties ou encore d'inexécution des obligations imposées au Preneur par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le Bail sera résilié de plein droit.

Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de (50,00€) CINQUANTE EUROS par jour de retard. Il serait, en outre, débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du dernier loyer exigible majoré de 50 %.

Enfin, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

AL  
EJ

## **ARTICLE 20 - CLAUSE PÉNALE**

À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception, par le Preneur, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du Bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux 4 %, et ce, sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteront acquis au Bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le Bailleur se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef

## **ARTICLE 21 - IMMATRICULATION**

Le Preneur est informé de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés, et si nécessaire au répertoire des métiers, et des conséquences du défaut d'immatriculation qui peut impliquer le refus de renouvellement.

## **ARTICLE 22 - FRAIS D'ENREGISTREMENT**

Le Preneur paiera tous les frais et honoraires du présent acte et, le cas échéant, les droits d'enregistrement, ainsi que tous les frais et droits qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le Preneur ou ses ayants droit devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes d'huissier, des mises en demeure et des frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du Bail ou aux dispositions réglementaires ou légales.

## **ARTICLE 23 - ELECTION DE DOMICILE**

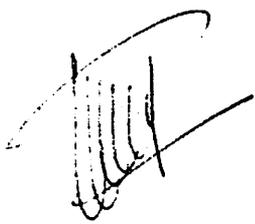
Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les Parties font élection de domicile :

- le Preneur : à son siège social indiqué en tête des présentes,
- le Bailleur : à son adresse indiquée en tête des présentes.

AL

ES

Fait à ASNIÈRES SUR SEINE  
Le 17 JANVIER 2019  
En 2 exemplaires originaux

Le Bailleur	Le preneur
	

Liste des annexes :

- Kbis ASNIERESTECH Annexe 1
- Titre de propriété Annexe 2
- Cession du Droit au bail Annexe 3
- Certificat de mesurage Annexe 4
- Etat des lieux Annexe 5
- ESRIS Annexe 6
- DTA Annexe 7
- DPE Annexe 8
- Règlement de copropriété Annexe 9
- Relevé de compte de copropriété Annexe 10
- Lettre de la Mairie d'Asnières sur Seine et lettre de la Préfecture de Police Annexe 11

AL