

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL



ENTRE :

La SCI Les Oliviers, société civile immobilière au capital de 7.622,45 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 421 607 706 RCS Nanterre, dont le siège social est situé 7, rue Félix Faure, 92230 Gennevilliers, représentée par son gérant, Monsieur Manuel de Oliveira,

ci-après dénommée le "**Bailleur**"

D'UNE PART,

ET :

Monsieur Driss Aitmadani, né le 5 septembre 1987 à Thiais (94), de nationalité française, demeurant 22 rue Normandie Niemen, 94310 Orly

Agissant au nom et pour le compte de la société par actions simplifiée NHA Group, société en formation au capital de 1.000 euros, dont le siège sera fixé 42, rue Jean Jaurès, 92230 Gennevilliers

ci-après dénommé le "**Preneur**"

D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après collectivement dénommés les "**Parties**" et individuellement une "**Partie**"

IL A PRÉALABLEMENT ÉTÉ EXPOSÉ CE QUI SUIT :

A. Le Bailleur est propriétaire d'un local situé 42, rue Jean Jaurès, 92230 Gennevilliers.

Le Preneur s'est déclaré intéressé par la prise à bail de ce local.

Au terme de discussions qu'elles ont menées, les Parties sont convenues de conclure le bail dont les termes sont ci-après arrêtés.

B. Les Parties reconnaissent que le présent contrat est un contrat de gré à gré tel que défini par l'article 1110 du Code civil, ses termes ayant été librement négociés entre elles.

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

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

MO

MD

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

ARTICLE 1 - OBJET

- 1.1 Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur, qui l'accepte, les locaux désignés à l'article 2 ci-après.
- 1.2 De convention expresse, le bail est entièrement soumis au statut des baux commerciaux prévu par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du code de commerce et les dispositions actuellement en vigueur du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 modifié ainsi qu'aux charges, clauses et conditions ci-après stipulées, que les Parties s'engagent à respecter.
- 1.3 La notion de bail recouvre, aux termes des présentes, le présent bail, ses éventuels renouvellements et/ou ses éventuelles prorogations, de sorte que, sauf stipulations contraires, toutes les obligations contractées au titre des présentes le sont pour toute la durée du bail, de ses éventuels renouvellements et/ou de ses éventuelles prorogations.

ARTICLE 2 - DÉSIGNATION

- 2.1 Le bail a pour objet un local commercial à aménager situé 42 rue Jean Jaurès, 92230 Gennevilliers composant le lot n°2 figurant sur le plan en Annexe A (les "Locaux").

2.2 Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance des Locaux pour les avoir visités et les accepte dans l'état où ils se trouvent, sans recours contre le Bailleur. Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquées ou toute différence entre les surfaces résultant du plan annexé et les dimensions réelles des Locaux ne pourra justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité, les Parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent et le Preneur renonçant à cet égard à toute réclamation sur le fondement notamment des dispositions de l'article 1719 du Code civil.

2.3 Les Parties conviennent expressément que les Locaux forment matériellement et juridiquement un tout indivisible.

ARTICLE 3 - DESTINATION

- 3.1 Le Preneur s'engage à utiliser les Locaux exclusivement pour l'exercice des activités suivantes :
- vente en gros ou au détail de produits de maison, textile, électroménager, matériels informatiques et multimédia, produits alimentaires.
 - boucherie, rôtisserie, boulangerie, pâtisserie.
- 3.2 Par dérogation expresse à l'article 1719 du Code civil, la destination contractuelle stipulée ci-dessus n'implique aucune garantie de la part du Bailleur de la possibilité effective d'exercice dans les Locaux des activités visées, le Preneur faisant son affaire personnelle de tous travaux de mise aux normes ou d'aménagement requis et de toute autorisation administrative nécessaire.
- 3.3 Les Locaux ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercée aucune autre activité.

ARTICLE 4 - DURÉE

- 4.1 Le bail est conclu pour une durée de neuf (9) ans qui commencera à courir le 1^{er} avril 2019 pour se terminer le 31 mars 2028.

M O

A D

4.2 Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

4.3 Le Bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce, le congé devant être donné par acte extrajudiciaire et au moins six (6) mois à l'avance.

ARTICLE 5 - LOYER

5.1 Montant du loyer

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de trente-six mille euros (36.000 €).

Cependant, compte tenu des travaux d'aménagements devant être réalisés par le Preneur pour exercer son activité dans les Locaux, le Bailleur consent, à titre exceptionnel, au Preneur pendant les trois premières années du bail, une réduction de loyer de quatre mille huit cent euros par an (4.800 euros) qui sera répartie uniformément sur chaque terme de loyer, soit une réduction de 400 euros sur chaque loyer mensuel.

En conséquence, pendant les trois premières années du bail, le loyer sera de 31.200 € par an, sans préjudice de l'application de l'article 5.3 ci-dessous.

Il sera porté à 36.000 € par an à compter du début de la quatrième année du bail, sans préjudice de l'application de l'article 5.3 ci-dessous.

5.2 Modalités de paiement

Le loyer est payable en douze termes égaux et d'avance, le 1^{er} de chaque mois, par virement sur le compte bancaire du Bailleur ou par chèque. Il est stipulé portable.

Si la prise d'effet du bail intervient en cours de mois, le premier terme de loyer sera calculé *pro rata temporis*, en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin du mois en cours.

0.1 Indexation

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE, la première indexation intervenant un (1) an après la prise d'effet du bail.

Pour la première indexation, l'indice de base sera l'indice du 3^{ème} trimestre 2018 (113,45) et l'indice de révision sera celui du même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de révision, et l'indice de révision, celui du même trimestre de l'année suivante.

L'indexation du loyer sera automatique, sans être subordonnée à aucune condition ou formalité, et en particulier sans avoir à être sollicitée par le Bailleur.

Le fait de pas l'avoir calculée et réclamée immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit du Bailleur à en réclamer l'application, tant pour l'avenir que pour les arriérés.

MO

AD

Si l'indice ci-dessus cesse d'être publié, il sera remplacé, à défaut d'indice officiel de substitution, par un indice équivalent choisi d'un commun accord entre les Parties ou, à défaut, par un expert choisi d'un commun accord par les Parties ou, en cas de difficultés, désigné par ordonnance du Juge des référés du Tribunal de grande instance du lieu de situation des Locaux rendue à la requête de la Partie la plus diligente, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre les Parties.

ARTICLE 6 – DÉPÔT DE GARANTIE

6.1 Le Preneur devra verser au Bailleur un dépôt de garantie de sept mille huit cent euros (7.800 €), correspondant à trois (3) mois de loyer à la date de prise d'effet du bail.

6.2 Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts et sera remboursé au Preneur en fin de location après déménagement, remise des clefs, justification par le Preneur de l'acquit de ses contributions, taxes ou droits quelconques, exécution des réparations à sa charge, et déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour lui à quelque titre que ce soit.

6.3 Le dépôt de garantie variera dans les mêmes proportions que le loyer principal de manière à être toujours égal à trois (3) mois de loyer hors taxes, hors charges et hors impositions. Le Preneur s'engage à payer tout complément à première demande du Bailleur.

6.4 La compensation étant expressément prévue, le Bailleur aura le droit de prélever sans formalité sur le dépôt de garantie le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toutes autres sommes exigibles à un titre quelconque, auquel cas le Preneur serait tenu de compléter ou de reconstituer à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal au nombre de termes de loyers convenus.

6.5 Si le bail est résilié dans les termes des articles 1224 à 1230 du Code civil ou par application de la clause résolutoire pour inexécution de ses conditions ou pour toutes autres causes imputables au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

6.6 En cas de transfert de la propriété des Locaux, le montant du dépôt de garantie en possession du Bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur ce que ce dernier reconnaît et accepte expressément.

6.7 En cas de procédure collective du Preneur et conformément à l'article L. 622-7 du Code de commerce, le Bailleur aura la faculté de procéder de plein droit à la compensation entre le montant du dépôt de garantie et toutes sommes dues au titre de loyers, rappels de loyers, indemnités d'occupation, charges, intérêts ou pénalités, compte tenu de leur caractère connexe. Les Parties décident dès à présent que le dépôt de garantie s'imputera en priorité sur les loyers antérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective.

Le Preneur ou le cessionnaire sera tenu de reconstituer intégralement le dépôt de garantie en remettant au Bailleur la somme correspondante.

Par ailleurs, si l'administrateur ou le liquidateur devait mettre fin au bail en renonçant à la faculté qui leur est consentie par l'article L. 622-13 du Code de commerce, l'inexécution donnerait lieu à des dommages et intérêts au profit du Bailleur, que les Parties conviennent d'ores et déjà de fixer forfaitairement et définitivement à six (6) mois de loyer toutes taxes comprises.

MO

AD

ARTICLE 7 – CHARGES ET TAXES

7.1 Consommations et abonnements du Preneur

Le Preneur paiera directement aux fournisseurs concernés son installation téléphonique, internet et informatique et ses consommations d'eau, de gaz, d'électricité et, plus généralement, de tous fluides suivant les indications des compteurs ainsi que la location desdits compteurs et les abonnements correspondants.

S'il existe des compteurs divisionnaires, le Preneur sera redevable des fluides en fonction des relevés desdits compteurs.

Si par impossible, le Bailleur était amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande.

7.2 Impôts et taxes

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.

Il devra acquitter tous impôts, charges, taxes ou contributions dont il est le redevable légal et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et devra en justifier à toute réquisition du Bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

ARTICLE 8 – AUTRES CONDITIONS FINANCIERES

8.1 Régime fiscal

Le Bailleur a opté pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le loyer et toutes les charges et accessoires du présent bail s'entendent en conséquence hors taxes sur la valeur ajoutée.

Le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le Bailleur se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application au présent bail de la T.V.A. Dans un tel cas, le loyer donnera lieu au paiement de la contribution autonome sur les revenus des immeubles ou toute autre taxe substituée, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec les conséquences qui en découlent.

8.2 Clause pénale

En cas de retard dans le paiement d'un seul terme ou fraction de terme du loyer, de ses accessoires, et plus généralement de retard dans le paiement de toute somme exigible aux termes du présent bail, celle-ci sera automatiquement et de plein droit, sans qu'il soit besoin pour le Bailleur d'accomplir aucune formalité ni mise en demeure, majorée, à titre de clause pénale, de dix pour cent (10%) de son montant.

MO

AD

8.3 Intérêts conventionnels

Dans tous les cas, toutes sommes dues, y compris celles résultant de l'application de la clause pénale, porteront intérêt de plein droit à compter de leur date d'exigibilité, au taux d'intérêt légal majoré de quatre (4) points, les intérêts afférents à tout mois commencé étant dus dans leur intégralité.

Il en sera de même alors que le Preneur aura bénéficié de délais de grâce en vertu de l'article 1244-1 du Code civil ou de tout autre texte, le tout indépendamment de tous frais de commandement, de recette, de droit proportionnel d'encaissement et de tous autres frais légaux qui seront supportés par le Preneur.

L'application de pénalités se fera sans préjudice de la résiliation du bail qui pourrait en outre être mise en œuvre par le Bailleur dans les conditions et avec les sanctions des articles 15 et 16 ci-après.

8.4 Imputation des règlements

L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure
- dommages et intérêts
- intérêts
- clause pénale
- dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie
- provisions sur charges communes
- loyer, charges, taxes ou indemnité d'occupation (concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux)

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

ARTICLE 9 - CONDITIONS LOCATIVES

9.1 Etat des lieux

Par dérogation aux articles 1719 et 1720 du Code civil, le Preneur prendra les Locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de la prise d'effet du bail, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun travaux de quelque nature que ce soit, ni remise en état, en ce compris tous aménagements ou interventions requis en vue de mettre les Locaux en conformité avec leur destination contractuelle.

En conséquence, le Preneur réalisera, à ses frais, dans les Locaux tous les travaux de mise aux normes, de réparation et d'aménagement nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux et à la jouissance paisible des Locaux.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, à la date de prise d'effet du bail, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement en deux (2) exemplaires par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux à frais partagés par moitié entre les Parties. Un exemplaire original de l'état des lieux sera conservé par chacune des Parties.

MO

MS

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

Il est précisé que la couverture de la cour a été construite par le précédent locataire sans aucune autorisation administrative, dans des conditions inconnues du Bailleur et potentiellement non conformes aux règles de l'art. Il appartiendra donc au Preneur, s'il souhaite la conserver, d'obtenir les autorisations administratives requises et de réaliser les travaux de réparation ou de remplacement nécessaires, le Preneur renonçant expressément à tout recours contre le Bailleur au titre de cette couverture.

9.2 Autorisations administratives

Lors de la prise de possession des Locaux, le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, de l'obtention et du maintien en vigueur de toutes autorisations administratives requises en vue de l'exercice de ses activités, de tout changement de destination ou d'usage des Locaux, de même que de toutes interventions requises dans les Locaux pour mettre ceux-ci en conformité avec toutes prescriptions légales ou réglementaires applicables, soit en raison de la destination contractuelle, soit des caractéristiques des Locaux, soit de leurs performances environnementales, sans pouvoir exercer aucun recours à l'encontre du Bailleur.

Dans le cas où l'exécution de travaux d'agencements s'avérerait nécessaire – pour quelque raison que ce soit – le Preneur assumera la charge de toutes les contraintes techniques et financières qui en découlent – quels qu'en soient la nature et le coût – en conformité avec la réglementation applicable à la date où les travaux seront réalisés, et ce sans recours à l'encontre du Bailleur, en se conformant à cet égard à l'ensemble des obligations découlant de l'article 9.8 du bail.

Le Preneur s'oblige à informer le Bailleur des autorisations administratives obtenues et à lui en communiquer copie.

Enfin, le Preneur renonce dès à présent à tout recours de ce chef à l'encontre du Bailleur pour quelque motif que ce soit.

9.3 Garnissement

Le Preneur devra maintenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre du paiement du loyer et des charges et de l'exécution des conditions du bail.

9.4 Jouissance - Exploitation

Le Preneur devra occuper les Locaux paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil. Il devra les utiliser constamment, conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble et des lois et règlements. Il devra les tenir en état d'exploitation permanente et effective.

Le Preneur devra jouir des Locaux en se conformant à tous les textes légaux et réglementaires en vigueur ou à venir, notamment, sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, l'inspection du travail, le cas échéant, la réglementation relative aux établissements recevant du public si son activité y est assujettie. Il devra les faire respecter par son personnel et par toutes personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (clients, fournisseurs, etc.), le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché, ce dont il garantit ce dernier.

MO

AD

Le Preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire à la tranquillité, à l'hygiène, à la salubrité, à la solidité, ou à la bonne tenue des Locaux et ne puisse causer aux voisins ni trouble, ni préjudice. De manière générale, le Preneur ne fera rien qui puisse entraîner une pollution notamment des réseaux, des sols et/ou de la nappe phréatique ou des cours d'eau.

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

9.5 Gardiennage – Services collectifs

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des 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.

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruption dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur aux Locaux, et le Preneur renonce à tous recours ou réclamations à l'encontre du Bailleur à ce titre.

9.6 Entretien, réparations, remplacement

Le Preneur devra maintenir les Locaux en parfait état de propreté, d'entretien et de réparations de quelque nature que ce soit, y compris celles prescrites par l'administration ou nécessitées par la vétusté, la force majeure et les vices cachés, et effectuer tous les travaux nécessaires, à l'exception toutefois des travaux ne pouvant pas être imputés au Preneur en vertu de l'article R. 145-35 du Code de commerce dans sa rédaction en vigueur à la date de conclusion bail qui resteront à la charge du Bailleur.

Ainsi, resteront à la charge du Bailleur :

- les dépenses de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité les Locaux ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil.

Tous les autres travaux d'entretien et de réparation, quels qu'ils soient, seront supportés par le Preneur, en ce compris ceux qui seraient prescrits en matière hygiène, de santé, de sécurité, d'accessibilité et de prévention contre l'incendie, d'établissements recevant du public, par les lois et règlements actuels ou futurs en raison de l'activité exercée par le Preneur dans les locaux.

Le Preneur devra faire exécuter les réparations conformément aux règles de l'art, dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles.

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 les fenêtres, portes et volets, glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiserie, chauffage, climatisation et la façade des Locaux.

MO

AD

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation touchant à la structure des Locaux.

Le Preneur sera 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 visiteurs dans les Locaux, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le Bailleur.

A défaut d'exécution par le Preneur des obligations prévues au présent article, le Bailleur pourra, après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse pendant un délai de huit (8) jours à compter de sa première présentation, se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause. Réciproquement, à défaut d'exécution par le Bailleur des obligations prévues au présent article, le Preneur pourra, après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse pendant un délai de huit (8) jours à compter de sa première présentation, se substituer au Bailleur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Bailleur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

9.7 Mise en conformité

Tous les travaux de mise en conformité et de mises aux normes des Locaux avec la réglementation applicable ou à venir quelle qu'en soit la nature et l'importance (notamment concernant l'hygiène, l'environnement, la sécurité, les conditions de travail, la voirie, l'urbanisme, la salubrité, la police, les moyens de lutte contre l'incendie, les établissements recevant du public, les personnes à mobilité réduite, les performances énergétiques, etc.) sont et resteront à la charge et aux frais exclusifs du Preneur pendant toute la durée du bail, sans aucun recours contre le Bailleur, dans les limites posées par l'article R. 143-35 du Code de commerce dans sa rédaction en vigueur à la date du bail.

9.8 Travaux du Preneur

Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux aucune démolition, construction, aucun percement de mur, de poutres ou planchers, aucun scellément dans les structures, aucun changement de distribution, cloisonnement ni aucune amélioration ou modification sans le consentement préalable écrit du Bailleur, cette clause s'appliquant également pour les travaux imposés par les modifications de législation et réglementation.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur. Le Preneur devra en outre exécuter les travaux à ses frais, dans les règles de l'art et faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement requises. Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations formulées par des tiers et autres occupants de l'immeuble et s'engage en conséquence à en garantir le Bailleur.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord du Bailleur, celui-ci pourra exiger que les Locaux soient remis, aux frais du Preneur, dans leur état primitif, sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes du présent bail ou de la législation en vigueur.

MO

AD

Tous changements, améliorations, embellissements ou installations que le Preneur aurait pu apporter aux Locaux pendant le cours du présent bail ou de ses éventuels renouvellements, qu'ils deviennent ou non immeuble par destination, deviendront par accession et sans indemnité la propriété du Bailleur à l'expiration du bail ou lors de la résiliation de celui-ci en cas de résiliation anticipée pour quelque cause que ce soit, sans préjudice du droit pour le Bailleur de demander la remise des lieux dans leur état primitif en fin de bail.

Il est ici précisé que sont inclus dans les travaux d'amélioration, sans que cette liste ne soit limitative, les agencements, faux-plafonds, sprinklers, éclairages, grilles, vitrines, sols et revêtements de sol, sanitaires, climatisation dans son ensemble, tableaux de compteurs.

Le Bailleur conservera le droit d'exiger la remise des Locaux dans leur état primitif en totalité ou partiellement aux frais du Preneur, à moins que le Bailleur ne se réserve le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires ou une indemnité pécuniaire représentative de leur coût, indemnité qui constituera une créance privilégiée au même titre que le loyer.

9.9 Travaux du Bailleur ou de tiers

Le Preneur devra supporter et ce, sans aucune indemnité de la part du Bailleur ou diminution de loyer, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, alors même qu'ils excéderaient vingt-et-un (21) jours, tous travaux de réparation, d'amélioration, de modification, de surélévation, de construction nouvelle ou tous autres travaux que le Bailleur jugerait nécessaires, qui seraient prescrits par les autorités administratives ou qui seraient exécutés dans l'immeuble dont dépendent les Locaux ou à l'extérieur de celui-ci, notamment sur la voirie, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil.

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 nécessaire 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, en général, pour l'exécution de tous travaux.

Le Preneur devra déposer, puis reposer, à ses frais, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

Conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce est annexé au bail un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur au cours des trois (3) années précédentes précisant leur coût ainsi qu'un état récapitulatif des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années à venir (Annexe B).

Ces états récapitulatifs seront ensuite communiqués au Preneur dans le délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale.

A la demande du Preneur, le Bailleur lui communiquera tout document justifiant le montant de ces travaux.

9.10 Visite des locaux

Le Preneur devra laisser en permanence libre accès aux Locaux au Bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, de 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 ou utiles.

MO

AD

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, le Preneur devra également laisser visiter les Locaux 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 ou de l'immeuble dont ils dépendent.

9.11 Réclamations 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, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

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

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux Locaux 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 ne puisse être recherché et, au contraire, en garantissant ce dernier de toutes conséquences des réclamations.

ARTICLE 10 – ASSURANCES

10.1 Le Preneur devra assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail ses aménagements, installations, équipements, agencements, mobiliers, matériels et marchandises contre les risques incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, émeutes, attentats, actes de terrorisme et de sabotage, vols auprès d'une compagnie notoirement solvable, ayant son siège ou une succursale en France ou dans un pays de l'Union Européenne.

Cette police d'assurance devra comporter une garantie en matière de recours des voisins et des tiers, ainsi qu'en matière de privation de jouissance et de pertes d'exploitation.

10.2 Le Preneur devra également souscrire un contrat d'assurance de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages corporels, matériels ou immatériels pouvant être causés aux tiers du fait de l'occupation des Locaux, du fait des aménagements et installations, du fait des travaux qu'il aura exécutés ou encore du fait de ses préposés.

10.3 Le Preneur devra pouvoir justifier à tout moment de la validité de ses assurances et du paiement des primes.

10.4 Le Preneur devra adresser au Bailleur une copie certifiée conforme de ses polices ou, à défaut, une note de couverture avant toute mise en exploitation, rappelant de façon détaillée les risques assurés, les capitaux couverts par type de risques, franchises éventuelles. Le Preneur s'engage, en outre, à fournir au Bailleur chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, une attestation d'assurance.

MO

AD

10.5 Faute par le Preneur d'avoir souscrit les polices d'assurances mentionnées ci-dessus, ou si celles-ci garantissent des sommes estimées insuffisantes par le Bailleur, ce dernier conserve la faculté de faire garantir lui-même les risques, le Preneur s'engageant à lui rembourser, sur simple demande, les primes correspondantes.

10.6 Le Preneur s'engage, en outre, à aviser le Bailleur de tout changement dans ses conditions d'exploitation qui pourrait être assimilé, par la compagnie d'assurances, à une aggravation du risque assuré. En cas d'augmentation corrélatrice des taux de prime de l'assurance des biens immobiliers souscrite par le Bailleur, le Preneur prendra en charge la surprime correspondant à ce risque supplémentaire.

10.7 Les polices d'assurances souscrites par le Preneur devront prévoir que les assureurs seront tenus d'aviser le Bailleur de toutes modifications ou suspensions de garanties ou résiliation.

Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un mois après notification de l'assureur au Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

10.8 Le Preneur s'engage également à se conformer à toute demande des assureurs tendant à faire modifier les installations techniques des locaux loués.

10.9 De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurance, 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.

ARTICLE 11 – RENONCIATION À RECOURS

11.1 Le Preneur et ses assureurs renoncent à tous recours en responsabilité contre le Bailleur ou son mandataire et leurs assureurs :

- en cas de dommage, d'incendie, de dégâts des eaux, d'humidité ou de toute autre circonstance atteignant ses biens propres, ou les biens immeubles par destination,
- en cas de vol ou autre acte délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux, le Bailleur non plus que tout syndicat des copropriétaires s'il en existe n'assumant aucune obligation de surveillance.
- en cas de dommages immatériels que le Preneur pourrait subir et qui seraient la conséquence des dommages précédents.
- en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation ou d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, en cas d'interruption pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur dans le service des fluides, sauf en cas de carence établie et persistante du Bailleur après mise en demeure restée infructueuse.
- en cas de dégâts causés aux Locaux et aux objets ou marchandises s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autre circonstance, le Preneur devant s'assurer contre ces risques, sans recours contre le Bailleur et contre les assureurs du Bailleur.

11.2 Le Preneur et ses assureurs renoncent également à réclamer au Bailleur ou à son mandataire et à leurs assureurs respectifs, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle, de son exploitation pour quelque cause que ce soit, le Preneur souscrivant une assurance à ce titre.

MO

AD

ARTICLE 12 - CESSIION -- SOUS-LOCATION

12.1 Sous-location

Le Preneur devra occuper et exploiter personnellement les Locaux.

Toute sous-location, totale ou partielle, à titre onéreux ou à titre gratuit, de tout ou partie des Locaux est expressément interdite sauf autorisation préalable et écrite du Bailleur.

12.2 Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail, sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce dans son intégralité.

Cette stipulation s'applique à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme au transfert ou à l'apport du droit au bail à toute société.

Toute cession ou apport du bail, avec ou sans le fonds de commerce, devra être régularisée par un acte établi par un avocat ou un notaire auquel le Bailleur devra être appelé à intervenir. Tout acte de cession ou d'apport, ne comportant pas l'intervention du Bailleur ou la justification de sa renonciation à intervenir, sera inopposable au Bailleur et entraînera la résiliation immédiate du bail même si la cession avait été autorisée préalablement et ce, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire. Une expédition de l'acte de cession ou d'apport ou d'un exemplaire original devra être remise sans frais au Bailleur dans le délai d'un mois de la cession.

Le cédant et le cessionnaire feront leur affaire personnelle de tout ce qui concerne le remboursement, entre eux, du dépôt de garantie, étant précisé qu'en aucun cas la cession ne pourra être la cause du remboursement par le Bailleur dudit dépôt de garantie.

Aucun apport ou cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au Bailleur de toute somme dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit, en principal, intérêts, indemnités, frais et accessoires, sous réserve des dispositions légales applicables en cas de procédure collective.

En outre, le Preneur restera solidairement garant avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de la cession ou de l'apport du droit au bail, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail. Réciproquement, tout cessionnaire du droit au bail ou bénéficiaire de l'apport sera solidairement tenu avec le cédant ou l'apporteur, au profit du Bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires, ce que le Preneur s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport.

Cette garantie solidaire d'une durée de trois ans s'appliquera que le présent bail soit en cours ou en tacite prolongation. Elle ne cessera pas en cas de cession par l'acquéreur, l'ensemble des Preneurs successifs restant tenus solidairement vis-à-vis du Bailleur dans les termes ci-dessus.

En cas de résiliation du bail, aux torts du cessionnaire, la garantie solidaire s'appliquera également à toutes indemnités d'occupation ou autres qui seraient dues au Bailleur du fait de cette résiliation, notamment en cas de non-restitution des locaux loués à bonne date.

Conformément à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un (1) mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

MD

AD

Dans l'hypothèse où le cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devrait, compte tenu de l'inopposabilité de la clause de solidarité à l'administrateur ou au mandataire judiciaire, remettre au Bailleur au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession, une garantie bancaire de substitution d'un montant égal à trois années du dernier loyer payé hors taxes, cette caution étant consentie au Bailleur pendant toute la durée du bail restant à courir à compter de la date de cession.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux devra être établi entre le cédant, le Bailleur et le cessionnaire. Cet état des lieux sera dressé contradictoirement et à l'amiable ou, à défaut, par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés entre le Bailleur, le cédant et le cessionnaire.

Enfin, si les Locaux sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L. 214-1 à L. 214-3 et R. 214-1 à R. 214-16 du Code de l'urbanisme, le Preneur devra justifier au Bailleur de ce qu'il a procédé à la déclaration requise et de ce que la commune n'a pas préempté dans le délai qui lui est ouvert.

12.3 Location-Gérance - Domiciliation

Le Preneur ne pourra pas donner en location-gérance les Locaux, sous peine de nullité de la location-gérance consentie au mépris de la présente clause, voire de résolution du bail, si bon semble au Bailleur.

Toute domiciliation est interdite.

ARTICLE 13 – DESTRUCTION DES LOCAUX

- 13.1 En cas de destruction totale des Locaux pour quelque cause que ce soit, le bail sera résilié de plein droit sans indemnité de part ni d'autre.
- 13.2 En cas de destruction partielle des Locaux pour quelque cause que ce soit, le bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, mais sans préjudice des recours de chacune des Parties contre celle à la faute de laquelle la destruction serait imputable.
- 12.3 En tout état de cause, le Preneur ne pourra, de convention expresse, réclamer d'autres indemnités que celles qui lui seront allouées par la ou les compagnies d'assurances pour les dommages à lui causés.

ARTICLE 14 – RESTITUTION DES LOCAUX

- 14.1 A l'occasion de l'expiration du bail, le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement au plus tard un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.
- 14.2 Le Preneur devra restituer les Locaux libres de toute occupation, mobilier, matériel, stock et agencements qui n'auraient pas fait accession au Bailleur et procéder à l'enlèvement de tout signe distinctif relatif à sa marque ou son nom commercial (enseigne, drapeau, affichage extérieur, etc.).
- 14.3 Le Preneur devra rendre les Locaux en parfait état de propreté, d'entretien et de réparations qui lui incombent au titre du présent bail et, le cas échéant, après leur remise en état primitif conformément à l'article 9.8 ci-dessus.

MD

AD

- 14.4 Un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement par les Parties en deux exemplaires signés et paraphés par chacune d'entre elles à la date de restitution des Locaux.

A la demande de l'une ou de l'autre des Parties, ce constat pourra être établi par un huissier mandaté à cet effet d'un commun accord et à frais partagés entre les Parties. Dans ce dernier cas, le constat sera notifié au Preneur selon la domiciliation qu'il aura communiquée lors de la restitution des Locaux par les soins de l'huissier, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception, simultanément à la notification adressée au Bailleur.

Si pour une raison quelconque, le Preneur ou le Bailleur ne se présentait pas à la date prévue pour la restitution des Locaux, l'état des lieux sera dressé par la partie présente et sera réputé contradictoire.

- 14.5 Après avoir repris possession des locaux et compte tenu des réserves formulées dans le constat établi à cette occasion, le Bailleur aura la faculté, au plus tard quinze (15) jours après réception par les Parties dudit constat, de faire établir un état descriptif et un devis estimatif des travaux qu'il estimera nécessaires et de les notifier au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il appartiendra au Preneur, dans un délai de quinze (15) jours à compter de cette notification, de faire connaître s'il entend contester ou non la nature des interventions requises par le Bailleur et leur montant : en cas de silence du Preneur à l'expiration de ce délai, le ou les devis, de même que les travaux de remise en état prévus par le Bailleur, seront réputés acceptés et le Bailleur aura la faculté de les faire exécuter par les entreprises de son choix, à charge pour le Preneur d'en supporter le coût en ce compris les frais et honoraires d'intervention de tout maître d'œuvre le cas échéant.

En cas de désaccord du Preneur, il appartiendra alors à chacune des Parties concernées de prendre toutes initiatives qu'elle estimera nécessaires en vue de réserver ses droits, et ce sans préjudice des conséquences susceptibles de découler d'une immobilisation prolongée des locaux de ce fait.

En outre, si soit en raison de cette contestation, soit du fait de l'exécution des travaux selon les modalités ci-dessus prévues, les locaux se trouvent immobilisés au-delà de la date de libération prévue (date d'effet du congé ou de la résiliation), une indemnité journalière d'un montant égal au loyer contractuel exigible à l'expiration du bail majoré de 50 % outre, *pro rata temporis*, toutes charges et taxes découlant du présent bail sera due par le Preneur.

ARTICLE 15 – CLAUSE RESOLUTOIRE

- 15.1 A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges ou de ses accessoires, ou à défaut de paiement de tout rappel de loyers dus après une révision ou un renouvellement amiable ou judiciaire, ou encore à défaut de paiement de toute autre somme due, telle que complément de dépôt de garantie, indemnités d'occupation légales ou conventionnelles, pénalités contractuelles, ou intérêts, coût du ou des commandements de payer, coût des procès-verbaux de constat d'huissier, le présent bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit un mois après un commandement de payer resté sans effet.
- 15.2 En outre, à défaut d'exécution d'une seule des autres obligations, charges et conditions du bail, notamment de ses articles 9.1 (*Etat des lieux*), 9.2 (*Autorisations administratives*), 9.4 (*Jouissance – Exploitation*), 9.6 (*Entretien, réparation, remplacement*), 9.7 (*Mise en conformité*), 9.8 (*Travaux du Preneur*), 9.9 (*Travaux du Bailleur et de tiers*), 9.10 (*Visite des Locaux*) et 10 (*Assurances*), et un mois après un commandement d'exécuter délivré par acte extra judiciaire resté sans effet, le bail sera de la même manière résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur.

NO

AD

- 15.3** Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les Locaux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance compétent.

ARTICLE 16 – AUTRES SANCTIONS

16.1 Indemnités et pénalités en cas de résiliation

Conformément à l'article 1224 du Code civil, en cas de résiliation par la faute du Preneur, par application de la clause résolutoire ou par décision judiciaire, le Preneur devra, à titre de réparation du préjudice causé au Bailleur du fait de la rupture du contrat, une indemnité correspondant à six (6) mois de loyer calculée au jour de la résiliation et indexée au jour de son paiement.

En outre, le dépôt de garantie restera dans cette hypothèse, acquis au Bailleur à titre de la réparation du préjudice causé au Bailleur.

Cette indemnité ne se confond ni avec les pénalités qui pourraient être dues au titre des clauses pénales prévues à l'article 16.1.2 auxquelles elle s'ajoute, ni avec les autres sommes qui pourraient être dues au Bailleur en exécution du présent contrat.

Enfin, cette indemnité ne couvrant que le préjudice causé par l'interruption du contrat, ne comprend pas les dommages éventuels qui pourraient apparaître postérieurement à la rupture et non prévisibles à cette date.

En cas de résiliation du bail, si le Preneur ne libère pas les lieux à bonne date, il devra une indemnité journalière d'occupation HT égale au loyer journalier en vigueur majoré de 50%. Cette indemnité d'occupation sera indexée dans les mêmes conditions que le loyer contractuel.

Il en sera de même en cas de résiliation non fautive ou de congé donné par le Preneur, si celui-ci ne libère pas les Locaux à la date donnée dans le congé, et acceptée par le Bailleur.

L'indemnité d'occupation sera due même après la reprise des Locaux par le Bailleur pendant le temps nécessaire à la remise en état des Locaux si des réparations s'avèrent nécessaires.

Dans tous les cas, malgré la résiliation, les remboursements de charges et toutes les sommes dues aux termes du bail devront s'ajouter à l'indemnité d'occupation.

En cas de résiliation par la faute du Preneur, ou en cas d'application de la clause résolutoire, le Preneur supportera l'intégralité des frais de justice, des dépens, des frais d'acte extrajudiciaire, des émoluments et honoraires des auxiliaires de justice.

16.2 Remboursement des frais de poursuites et des actes extrajudiciaires

En cas de procédure judiciaire quelle qu'elle soit, ou d'utilisation d'une mesure conservatoire, ou d'une voie d'exécution, le Preneur devra, s'il est condamné ou si les poursuites sont dues à sa carence, rembourser au Bailleur en sus de tous frais irrépétibles, les honoraires d'avocats.

De même, les frais de commandements, sommations, mises en demeure, délivrés à la requête du Bailleur, seront supportés par le Preneur.

L'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au titre des deux précédents alinéas ainsi que les pénalités et les condamnations de quelque ordre qu'elles soient, seront

MO

AD

considérées comme supplément et accessoires du loyer, leur non-paiement pouvant entraîner la résiliation du présent bail par le jeu de la clause résolutoire.

Le paiement tardif de cinq avis d'échéance consécutifs ou non au cours du bail constituera un motif grave et légitime de refus de renouvellement du bail sans indemnité.

ARTICLE 17 - ENVIRONNEMENT

17.1 Etat des risques et pollutions

En application des dispositions des articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement, le Bailleur a remis à la signature du Bail au Preneur, qui le reconnaît, l'état des risques et pollutions auxquels les Locaux sont ou ont été exposés.

Le Bailleur informe, en outre, le Preneur, qu'à ce jour et à sa connaissance, les Locaux n'ont subi aucun sinistre donnant lieu à 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).

17.2 Diagnostic de performance énergétique

Le Bailleur a remis à la signature du Bail au Preneur, qui le reconnaît, un diagnostic de performance énergétique tel qu'il est prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation.

17.3 Amiante

Le Bailleur déclare qu'il a fait procéder à l'ensemble des investigations requises par les dispositions législatives et réglementaires et tient à la disposition du Preneur toutes pièces justificatives notamment dans le cas où la communication de celles-ci serait requise dans le cadre des travaux d'aménagement que celui-ci entendrait réaliser dans les Locaux.

ARTICLE 18 – STIPULATIONS DIVERSES

18.1 Substitution du Bailleur

Si, pendant la durée du bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété de tout ou partie des Locaux, par voie de vente, apport, fusion, etc., à un tiers, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation du présent bail.

18.2 Modifications – Tolérances

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès.

Cette modification ne pourra, en conséquence, en aucun cas être déduite soit de la passivité du Bailleur, soit même de simple tolérance, 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.

Ainsi, le fait pour le Bailleur de ne pas se prévaloir d'un manquement par le Preneur à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause. En

MO

AD

conséquence, il pourra à tout moment exiger de l'autre partie le respect de l'obligation en cause.

18.3 Intégralité de l'accord

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

18.4 Nullité ou inefficacité d'une clause

Les Parties conviennent que dans l'hypothèse où l'une quelconque des stipulations du bail viendrait à être déclarée nulle, non écrite, inopposable ou inapplicable par toute autorité ou juridiction compétente, cette nullité ou inefficacité n'emportera pas la nullité de l'intégralité du bail, ni même la nullité ou l'inefficacité de la clause qui subsistera après retranchement de la disposition annulée.

Dans ce cas, les Parties s'engagent à négocier de bonne foi pour substituer à la stipulation concernée une stipulation ayant un effet équivalent ou le plus proche possible de l'intention des Parties, ou lorsque cette commune intention ne peut pas être déterminée, de l'intention de la Partie que la stipulation concernée visait à protéger.

18.5 Imprévision

Pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs, chacune des Parties renonce irrévocablement au bénéfice des stipulations de l'article 1195 du Code civil, et s'interdit d'en solliciter l'application et/ou d'initier toute demande ou action judiciaire en révision du contrat (y compris ses annexes) et/ou ses suites (notamment chacun des renouvellements successifs du Bail) sur le fondement dudit article 1195 du Code civil.

18.6 Société en formation

Le Preneur, s'il agit pour le compte d'une société en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, s'engage, dans un délai de deux (2) mois à compter du jour de la signature du bail, à justifier auprès du Bailleur de l'immatriculation au Registre du Commerce de ladite société par la production de l'extrait Kbis de ladite société.

A défaut d'immatriculation de la société, le bail sera réputé avoir été conclu par le Preneur agissant en son nom personnel, et il en demeurera le seul titulaire sauf à ce que le Bailleur décide de faire jouer la clause résolutoire passé le délai d'un mois d'une mise en demeure visant ladite clause restée infructueuse, d'avoir à justifier de la création de sa société.

Il en ira de même à défaut de reprise dans les conditions légales.

ARTICLE 19 – ELECTION DE DOMICILE – DROIT APPLICABLE

19.1 Le Bailleur fait élection de domicile à son siège social. Le Preneur fait élection de domicile dans les Locaux.

19.2 Le bail sera régi, interprété et exécuté conformément au droit français.

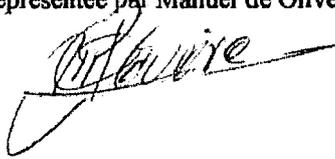
MO

AD

Fait à Gennevilliers, le 18 mars 2019

En trois (3) exemplaires originaux

La SCI Les Oliviers
Représentée par Manuel de Oliveira



Monsieur Driss Aitmadani



AVENANT N°1 AU BAIL COMMERCIAL

ENTRE :

La SCI Les Oliviers, société civile immobilière au capital de 7.622,45 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 421 607 706 RCS Nanterre, dont le siège social est situé 7, rue Félix Faure, 92230 Gennevilliers, représentée par son gérant, Monsieur Manuel de Oliveira,

ci-après dénommée le "**Bailleur**"

D'UNE PART,

ET :

La société NHA Group, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 42, rue Jean Jaurès, 92230 Gennevilliers, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 850 663 741 RCS Nanterre

ci-après dénommé le "**Preneur**"

D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après collectivement dénommés les "**Parties**" et individuellement une "**Partie**"

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Bailleur est propriétaire d'un local situé 42, rue Jean Jaurès, 92230 Gennevilliers (le "**Local**").

Pendant la période de formation de la société NHA Group, le Bailleur a conclu avec Monsieur Driss Aitlmadani, agissant pour le compte de la société NHA Group dont il est l'un des associés fondateurs, un contrat de bail commercial portant sur le Local.

Par décision du 10 avril 2020, l'assemblée générale de la Société a expressément décidé de la reprise du bail par la Société. En conséquence, les Parties se sont rapprochées pour formaliser cette reprise.

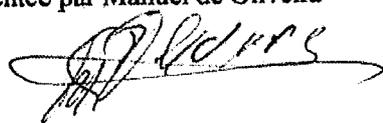
CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

La Société est substituée à Monsieur Driss Aitlmadani dans tous les droits et obligations résultant du Bail.

Toutes les autres conditions du bail demeurent inchangées.

Fait à Gennevilliers, le 10 avril 2020, en deux (2) exemplaires originaux

La SCI Les Oliviers
Représentée par Manuel de Oliveira



L

NHA Group
Représentée par Mohamed Kiskou

