



575 1002 / 20/06/2022 14:07

IMMEUBLE : 12 Avenue d'Argenteuil – 92600 ASNIERES
LOCATION : 575 1002
DUREE : 3-6-9 ANNEES
LOYER ANNUEL : 18.000,00 €
A COMPTER DU : 21 juin 2022

BAIL COMMERCIAL

*Soumis au statut des baux commerciaux
(article L.145-1 & suivants du code du commerce)*

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société Civile Immobilière ASNIERES-GAUDILLAT représentée par son Gérant Monsieur GAUDILLAT Sylvain, né le 30 mars 1962 à NEUILLY sur SEINE (92200) et demeurant 4 rue Lavoisier à MEUDON (92190),

mandatant aux présentes la S.A.S. Daniel GLAISE, Administrateur de Biens, titulaire de la carte professionnelle N° CPI 750 1 2016 000 006 440 dont le siège social est sis à PARIS XVème, 3 rue Chasseloup-Laubat, elle-même représentée par son Président Monsieur Olivier GLAISE,

Ci-après dénommée « *LE BAILLEUR* »

D'UNE PART,

Et,

La société **LE VRAC QUI MAY**, Société à Responsabilité Limitée en cours d'immatriculation au capital social de 10.000,00 € devant avoir son siège social au 12 avenue d'Argenteuil à ASNIERES-SUR SEINE,

représentée par sa Gérante Madame VANDOOREN Cécile, Charlotte, née LIGNAC le 15 janvier 1977 à MONT-DE-MARSAN et demeurant 38 rue de l'Alma à ASNIERES-SUR-SEINE,

Si l'immatriculation définitive de la SARL LE VRAC QUI MAY au Registre du Commerce et des Sociétés ne devait pas intervenir pour quelque raison que ce soit, le bail serait réputé avoir été établi pour le compte personnel de Madame VANDOOREN Cécile, dans la mesure où cette dernière, en application des dispositions de l'article 5, alinéa 2, de la loi numéro 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales, est tenue solidairement et indéfiniment responsable des actes accomplis avant que la société n'ait obtenu la jouissance de la personnalité morale.

Ci-après désignée par les termes « *LE PRENEUR* »

D'AUTRE PART,

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Par acte sous seing privé à PARIS en date du 10 janvier 2017, la **SCI ASNIERES-GAUDILLAT** a fait bail et donné à loyer à Monsieur André CINQUIN et Madame Marie-Louise BOURGAIN épouse CINQUIN de la boutique à droite de l'immeuble et du sous-sol pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} octobre 2016.

Par acte sous seing privé en date du 21 juin 2022, Monsieur et Madame CINQUIN ont cédé leur droit au bail à la **société LE VRAC QUI MAY** avec l'intervention du Bailleur.

C'est dans ces conditions que les parties sont convenues de procéder à la résiliation du bail cédé à la date de ce jour et à conclusion du présent nouveau bail.

CONDITIONS PARTICULIERES

Le bailleur donne à bail commercial au preneur qui accepte, moyennant les charges, clauses et conditions ci-après stipulées, les locaux ci-dessous désignés, dépendant de l'immeuble sis :

12 avenue d'Argenteuil – 92600 ASNIERES

I - DESIGNATION

- **Une boutique située à droite de la porte d'entrée de l'immeuble,**
- **A la suite : une entrée avec accès par la cour de l'immeuble, deux pièces, un débarras, une cuisine éclairée par un vitrage, un WC,**
- **Un sous-sol en partie sous la boutique voisine, auquel on accède par un escalier intérieur.**

Tels au surplus que lesdits locaux se poursuivent et comportent, le preneur déclarant parfaitement bien les connaître pour les avoir visités et les acceptant dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte.

Il est toutefois précisé qu'à la suite d'un sinistre (incendie) survenu le 31/03/2022, la façade du local a été endommagée.

Le Bailleur a accepté la proposition d'indemnisation des dommages suivant la proposition de l'assurance AXA et s'engage à effectuer les travaux détaillés sur le document annexé au présent bail.

L'état des lieux établi contradictoirement entre les parties ou par un tiers mandaté par les parties est annexé au présent contrat (ou a été remis à chacune des parties qui en conservera un exemplaire).

II - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années, à compter du **VINGT-ET-UN JUIN DEUX MIL VINGT-DEUX** pour expirer le **VINGT JUIN DEUX MIL TRENTE ET UN**.

Le preneur aura la faculté de mettre fin au bail à l'expiration d'une période triennale, sous réserve d'en avertir le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire notifié, au moins six mois à l'avance.

W OC

III - DESTINATION

Le preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage exclusif de :

Epicerie en vrac, hygiène de la maison, hygiène corporelle

étant entendu que le bailleur ne conférant au preneur aucune exclusivité, se réserve le droit de louer librement tous autres locaux de l'immeuble, pour toutes destinations, y compris celle autorisée par les présentes.

Le preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives requises pour l'exploitation de son activité, comme du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à l'utilisation des locaux.

Il devra également faire son affaire personnelle de tous griefs qui seraient formulés par des tiers en raison de ladite activité, de telle sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences susceptibles d'en résulter.

IV - LOYER

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

**DIX HUIT MILLE EUROS
(18.000,00 €)**

payable **trimestriellement à terme d'avance** au domicile du bailleur ou de son représentant, le premier jour ouvrable de chaque trimestre civil.

En cas d'option pour la TVA, le loyer et tous accessoires s'entendront hors taxes sur la valeur ajoutée, le preneur ayant en conséquence l'obligation d'acquitter entre les mains du bailleur, en sus dudit loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, étant précisé que dans l'hypothèse où pour quelque raison que ce soit, la location serait soumise à un autre régime de taxation, le preneur réglerait avec chaque terme, le montant des taxes en résultant, même normalement à la charge du bailleur.

La Société LE VRAC QUI MAY prenant à sa charge des travaux d'aménagements détaillés dans le devis numéro 022708DKM&22 v2 du 26/01/2022 de la **société KANDIL** d'un montant de 43.614,40 € HT ainsi que l'installation d'un système de climatisation réversible détaillé dans le devis numéro DEV17809 du 04/03/2022 de la **société C.CLIM** d'un montant de 6.660,00 € HT, il est consenti au preneur une **franchise de sept mois** de loyer sur le principal, à compter de la prise d'effet du bail fixée au 21/06/2022, soit **du 21/06/2022 au 20/01/2023**, les provisions restant quittancées pour la même période. A l'issue des travaux, un second état des lieux sera établi contradictoirement.

V - INDEXATION

Le loyer ci-dessus sera indexé en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par L'INSEE, l'indexation intervenant de plein droit, sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur de formaliser une demande préalable, **tous les ans**, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

Lors de la première échéance d'indexation, le calcul de l'indexation s'effectuera par comparaison entre l'indice du **4^{ème} trimestre 2021** (indice de base **118,59**) et l'indice correspondant de l'année suivante (indice de comparaison), et pour les années suivantes, l'indice de comparaison utilisé l'année précédente servira d'indice de base, l'indexation étant calculée en fonction de la variation entre cet indice et l'indice strictement correspondant de l'année suivante, de telle manière que chaque année, la période de variation entre les indices corresponde toujours à une année.

Dans l'hypothèse où l'indice ci-dessus ne pourrait être appliqué, pour quelque raison de ce soit, les parties conviennent qu'il serait alors fait application de plein droit de l'indice légal de substitution, ou à défaut de celui le plus voisin parmi ceux existants à ladite époque.

A défaut d'accord entre les parties pour le choix dudit indice de substitution, il sera déterminé par mandataire commun choisi d'un commun accord ou à défaut, désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, saisi sur requête, par la partie la plus diligente, les frais et honoraires de l'expert mandataire commun étant partagés par moitié entre les parties.

Il est expressément convenu que la présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

VI – CHARGES ET TAXES

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de police, de ville et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter exactement ses contributions personnelles, les taxes locatives, et notamment la taxe sur les ordures ménagères, et tous autres impôts à la charge des locataires, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, et en justifier au bailleur à toute réquisition.

Par ailleurs, si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou intégré dans toute autre entité juridique (ASL ou AFUL par exemple), le preneur rembourse au bailleur, en sus du loyer, la quote-part de charges communes de l'immeuble afférentes aux locaux loués, telles que les dépenses exposées pour l'assurance, la conservation, l'entretien, les réparations de toute nature y compris les travaux de mise en conformité avec la réglementation actuelle ou future, le fonctionnement et l'administration de l'immeuble, étant précisé que seules les dépenses de grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil, à savoir celles concernant les gros murs et les voûtes, la réfection des poutres et des couvertures entières et la reconstruction totale des murs de soutènement et de clôture resteront à la charge du bailleur.

Il pourra être demandé au preneur de verser d'avance et au début de chaque trimestre, une provision correspondant au quart du montant des charges de l'année civile écoulée, une régularisation étant effectuée chaque année, après reddition des comptes afférents à l'exercice écoulé, l'éventuel trop perçu étant déduit, ou au contraire le complément étant facturé, lors de l'appel du terme trimestriel suivant ladite régularisation.

La quote-part des charges imputables au Preneur sera calculée proportionnellement à la surface des locaux loués, objet du présent bail, par rapport à la surface totale louée de l'immeuble suivant les clés de répartition suivantes :

Charges générales	87 / 2.140
Gardien-salaires et charges	87 / 2.140
Enlèvement des ordures ménagères	87 / 2.140

Le premier acompte **trimestriel** est fixé à :

DEUX CENT QUARANTE EUROS
(240,00 €)

Conformément aux dispositions des articles L.145-40-2 et R.145-35 du Code de Commerce, les parties conviennent d'établir un inventaire précis et détaillé des charges, impôts, taxes et redevances et frais liés au présent bail, comportant l'indication de leur répartition entre le Preneur et le Bailleur qui sera annexé aux présentes.

- Etat prévisionnel des travaux que le bailleur envisage de réaliser à ses frais dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel :
 - En 2023 NEANT
 - En 2024 NEANT
 - En 2025 NEANT

- Etat récapitulatif des travaux qu'il a réalisés à ses frais dans les trois années précédentes, précisant leur coût :
 - En 2019 Réfection complète de la loge 15.840,00 €
 - En 2020 NEANT
 - En 2021 Interphonie 10.505,00 €
 - Porte intermédiaire 6.527,00 €
 - En 2022 Batterie de boîtes aux lettres 5.548,00 €

VII – DEPOT DE GARANTIE

Pour la garantie de l'exécution des obligations lui incombant aux termes des présentes, le preneur verse ce jour au bailleur qui lui en donne quittance, sous réserve d'encaissement, la somme de :

QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS
(4.500,00 €)

laquelle correspond à **un terme trimestriel** de loyer en principal.

Le montant du dépôt de garantie sera augmenté ou diminué à l'occasion de chaque modification du taux du loyer, de façon à demeurer égal à tout moment au même nombre de termes trimestriels ; il sera conservé par le bailleur pendant toute la durée du bail éventuellement prorogé, reconduit ou renouvelé, sans porter intérêts, et ne sera remboursable, sans imputation possible du dernier terme, qu'en fin de jouissance du locataire après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyers, charges, impôts remboursables, réparations, indemnités d'occupation et à tous autres titres.

En cas de procédure collective du preneur, une compensation s'opérera de plein droit, entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues par le preneur au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective, étant précisé qu'en chaque hypothèse de consommation totale ou partielle du dépôt de garantie, celui-ci devra être immédiatement reconstitué entre les mains du bailleur, pour correspondre au même nombre de termes trimestriels.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est d'autre part consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires résultant de la loi et des usages, ainsi qu'aux conditions ci-après stipulées, le preneur s'obligeant à :

VIII – MODALITES D'OCCUPATION

1°) Garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

2°) Tenir les locaux constamment en état d'activité, sous la seule réserve des congés annuels.

3°) Se conformer à la législation et la réglementation en vigueur, ainsi qu'au règlement intérieur de l'immeuble et/ou au règlement de copropriété s'il en existe, et en outre :

3.1. Ne procéder à aucun entreposage, même provisoire de matériel, mobilier ou marchandises, ni à aucun empiètement ou utilisation d'aucune sorte, sur les parties communes de l'immeuble, ou encore sur un espace privatif non inclus dans l'assiette du bail, l'interdiction du présent alinéa s'appliquant également au stationnement des véhicules – en dehors des éventuels emplacements de stationnement régulièrement loués -.

 cv

- 3.2. Veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière par son personnel, ses fournisseurs, sa clientèle ou ses matériels et équipements. En particulier, le preneur devra prendre toutes précautions pour éviter toutes odeurs désagréables ou bruits susceptibles de troubler la jouissance des autres occupants.
 - 3.3. Ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique de meubles, matériels ou marchandises.
 - 3.4. S'abstenir de jeter ou laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts, vide-ordures et canalisations et ne rien faire d'une manière générale qui puisse les boucher, ou provoquer le gel des canalisations.
 - 3.5. S'abstenir de stocker et d'utiliser des produits dangereux et inflammables dans les parties privatives et communes.
 - 3.6. S'abstenir de jeter les déchets industriels ou commerciaux dans les récipients destinés à recevoir les déchets ménagers et se munir de tous récipients réglementaires, le preneur devant en outre assurer le remisage, le nettoyage, la sortie et la rentrée desdits récipients aux heures réglementaires, de telle manière que le bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.
 - 3.7. Ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvriers que par les accès ou ascenseurs éventuellement affectés à cet effet et aux horaires d'usages.
De faire livrer toutes marchandises et d'en effectuer leur vente ou enlèvement par la boutique exclusivement.
 - 3.8. Ne rien exposer ou déposer sur les appuis de fenêtres et les balcons.
 - 3.9. N'introduire dans les locaux aucun animal autre que familial et à la condition qu'il ne cause aucun dégât à l'immeuble et aucun trouble de jouissance aux autres occupants.
 - 3.10. Le preneur devra d'autre part préalablement à l'apposition de toute enseigne et/ou plaque, obtenir l'autorisation préalable et écrite du bailleur et de la copropriété, s'il en existe, l'autorisation du bailleur étant en toute hypothèse subordonnée à l'obtention des autorisations administratives requises.
 - 3.11. Ne pouvoir charger les planchers, terrasses ou balcons, d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter, et en cas de doute, s'assurer de ce poids auprès du bailleur.
 - 3.12. De ne pas laisser jouer les enfants dans les escaliers.
- 4°) Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués.

IX – ENTRETIEN – REPARATIONS – MISE EN CONFORMITE - TRAVAUX

1°) Prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur, tant lors de l'entrée en jouissance qu'en cours de bail, aucuns travaux, ni remise en état, le preneur renonçant par ailleurs expressément à tous recours à l'encontre du bailleur pour les vices et défauts de la chose louée, par dérogation à l'article 1721 du Code Civil.

Il devra en outre :

2°) Tenir les lieux loués pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements en bon état d'entretien et effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, y compris les travaux de mise en conformité à la réglementation actuelle ou future, ceux dont l'exécution résulte d'une injonction administrative à l'exception uniquement des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil, à savoir celles concernant les gros murs et les voûtes, la réfection des poutres et des couvertures entières et la reconstruction totale des murs de soutènement et de clôture qui resteront seules à la charge du bailleur.

Le preneur devra notamment réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et s'engage à n'exercer aucun recours contre le bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

Il devra également maintenir en bon état d'entretien les devantures, fermetures en ce compris le rideau métallique s'il existe.

Il devra également réparer ou remplacer notamment les portes d'entrée, croisées et volets.

3°) Effectuer à ses frais tous travaux qui pourraient être prescrits par les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail aux fins notamment de permettre tant l'activité qui y sera exercée que l'utilisation des locaux telle qu'autorisée par le bail, en conformité avec la réglementation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, législation du travail, etc...) notamment l'accessibilité aux handicapés, de façon à ce que le bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Il en est notamment ainsi lorsque les biens donnés en location sont classés en ERP (Etablissement Recevant du Public) ou dépendent d'un immeuble classé dans la catégorie des IGH, (Immeuble de Grande Hauteur), objets de réglementations spécifiques.

Le preneur s'engage à exercer son activité dans les lieux loués en parfaite conformité avec ces réglementations. Il se tient informé de toute norme ou disposition réglementaire nouvelle et s'oblige à se mettre sans délai en conformité avec toute norme ou réglementation qui serait applicable, sans qu'il puisse reprocher au bailleur de ne pas lui avoir fait obligation de cette mise en conformité.

Il communique régulièrement au bailleur les rapports des Commissions de Sécurité.

4°) Faire ramoner les cheminées et conduits de fumée à ses frais par le fumiste du bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an, ne pas pratiquer d'ouverture dans les conduits de fumée, de ne pas utiliser de poêle à combustion lente.

Le preneur fera son affaire personnelle de l'entretien ou du remplacement de l'installation de chauffage existante ainsi que des conduits de fumée s'ils sont utilisés, le bailleur ne devant en aucun cas être tenu pour responsable ni recherché à ce sujet.

5°) Ne pouvoir utiliser dans les lieux qu'un mode de chauffage conforme à la réglementation en vigueur et faire entretenir ladite installation régulièrement et au moins une fois par an par une entreprise spécialisée en souscrivant corrélativement tous les contrats d'entretien nécessaires à cet effet.

Veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'ensemble des éléments d'équipements pouvant exister dans les lieux loués dont il aura la garde juridique, et ce, à partir des coffrets de distribution. Le preneur devra en justifier à toute réquisition du bailleur.

6°) Informer le bailleur sans délai de toutes réparations qui pourraient incomber à ce dernier, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produits dans les lieux loués sous peine d'être tenu de l'indemniser du préjudice pouvant résulter pour lui du sinistre et de son défaut de déclaration en temps utile à la compagnie d'assurance.

7°) Ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs, voûtes ou planchers, ni construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur, et de la copropriété s'il en existe pour les travaux requérant l'agrément de cette dernière, toute demande d'autorisation devant être accompagnée de la fourniture d'un dossier complet comportant un descriptif technique et les plans.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du preneur et par des entreprises qualifiées, le preneur devant par ailleurs faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux ;

Le Preneur devra prendre toutes précautions pour ne pas créer des désordres aux parties communes et s'engage, si nécessaire, à procéder à toute remise en état. Les escaliers, paliers et cabines d'ascenseur devront être protégés.

Il devra en outre souscrire toutes les assurances nécessaires, de telle manière que la responsabilité du bailleur ne puisse jamais être engagée ou recherchée du fait des travaux exécutés par le preneur.

8°) Tous les travaux réalisés par le preneur deviendront la propriété du bailleur sans indemnité à la fin du présent bail, sans préjudice de la faculté pour le bailleur d'exiger, mais en fin de jouissance, la remise en état des locaux dans leur état initial.

9°) Supporter sans indemnité ni recours contre le bailleur, par dérogation en tant que de besoin, non seulement aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil mais également à l'article 1723 du même code, la gêne et les conséquences de toute nature, qui résulteraient de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparations, grosses ou menues, passages de canalisations, que le bailleur se réserve de faire exécuter dans les locaux loués, quelle qu'en soit la durée, cette dernière excédât-elle 21 jours ; souffrir dans les mêmes conditions, la gêne et les conséquences de toute nature, qui résulteraient de l'exécution des travaux d'entretien et de réparation, d'amélioration, de transformation ou de construction nouvelle qui pourraient être exécutés dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins..

10°) Déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, mobiliers ou matériels et installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le bailleur ou un quelconque occupant de l'immeuble ; laisser en outre en toute époque, libre accès aux conduites d'eau, de gaz et d'électricité, gaines de ventilation et autres.

11°) Supporter à ses frais, toutes modifications d'arrivée, de branchement, ou remplacement de ses compteurs ou de ses installations intérieures, conformément aux demandes qui pourront être effectuées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité ou du chauffage, ou lorsqu'elles seront rendues nécessaires par le fonctionnement de l'immeuble.

12°) Prendre, à ses frais, toutes mesures de destruction de tous insectes, rongeurs ou autres parasites ou animaux nuisibles, dès leur apparition dans les locaux privatifs, sans que le bailleur puisse en aucun cas être recherché à ce sujet.

X – ASSURANCES - RESPONSABILITE

1°) Assurances

Le preneur devra faire assurer contre tous dommages résultant de l'incendie, fumées, dommages électriques, explosion, foudre, bris, vol, dégâts des eaux, inondations, refoulement d'égouts et canalisations, les installations, constructions et aménagements éventuellement effectués dans les locaux loués, son mobilier, son matériel et ses marchandises, ainsi que les risques locatifs, sa responsabilité civile et le recours des voisins auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable disposant d'un établissement en France et pour une valeur suffisante.

Le preneur souscrira en outre une garantie au titre des dommages immatériels consécutifs à un sinistre et notamment la perte d'exploitation.

Il devra justifier de la souscription de cette police et de son maintien ainsi que de l'acquit des primes à toute réquisition du bailleur.

Le preneur s'oblige d'autre part à rembourser au bailleur et/ou le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins, dans l'hypothèse où l'activité du preneur entraînerait, soit pour le bailleur, soit pour des tiers, une surprime d'assurances.

2°) Responsabilité

Le preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le bailleur :

a) en cas de vol, ou tout autre acte délictueux dont le preneur, son personnel ou ses clients, pourraient être victimes dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble.

b) en cas de modification, d'interruption ou de suppression du système actuel de gardiennage.

c) en cas d'agissements engageant la responsabilité de tiers, qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble, le preneur devant faire son affaire personnelle des recours engagés contre l'auteur desdits agissements.

d) en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets mobiliers, matériels et marchandises s'y trouvant, par suite de fuites, infiltrations, humidité, gel, etc..., le preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le bailleur, le bailleur ne pouvant en aucun cas, en particulier, être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération, d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées, dans l'hypothèse où les locaux loués comporteraient un local en sous-sol.

Toutes modifications rendues nécessaires du fait de ces inconvénients incomberont intégralement au preneur ; en cas d'inondation dans les sous-sols, même par refoulement d'égout, le bailleur n'aura aucune responsabilité du fait des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts et le preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer.

e) en cas d'arrêt, même prolongé, dans le service de l'électricité, de l'eau, du gaz, du chauffage ou du fonctionnement de l'ascenseur ou de tous autres services de l'immeuble.

Le preneur s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours contre le bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou de la détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou de troubles de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle des moyens d'exploitation, y compris les éléments incorporels.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent en contrepartie à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs.

f) pour tous dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeute, grève, attentat, guerre, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant ; de supporter, dans les mêmes conditions, toute réquisition partielle ou totale de l'immeuble et ses conséquences.

g) Dans le cas où par vétusté ou toute autre cause indépendante de la volonté du bailleur, les lieux loués viendraient à être démolis en totalité ou en partie, et si cette partie était assez considérable pour empêcher la continuation de la location, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité. En cas de démolition pour cause d'utilité publique, les droits du preneur sont réservés contre la Ville ou l'Etat sans que rien ne puisse être réclamé au bailleur.

XI – LOCATION-GERANCE – SOUS-LOCATION - CESSION

1°) Le preneur devra occuper personnellement les lieux loués et ne pourra en conséquence donner le fonds de commerce exploité dans les lieux en location-gérance, ni se substituer quiconque, même à titre gratuit dans les lieux loués ; il ne pourra non plus y domicilier toute personne physique ou morale.

2°) Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des lieux loués et dans l'hypothèse où la sous-location partielle des locaux serait autorisée, il devra se conformer aux prescriptions légales requises, l'ensemble des locaux conservant en toute hypothèse de convention expresse, un caractère indivisible.

3°) Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, sauf à l'acquéreur de la totalité de son fonds de commerce, mais à condition d'avoir obtenu préalablement l'agrément exprès et par écrit du bailleur.

A cette fin, toute cession devra faire l'objet, un mois avant la date projetée, d'une notification préalable adressée au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire, l'invitant à donner l'agrément prévu ci-dessus et à concourir, en cas d'agrément, à la cession envisagée, ladite notification devant comporter dénonciation intégrale du projet de cession.

Toute cession autorisée devra en outre comporter la stipulation d'une garantie solidaire du cédant et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et des charges comme pour l'exécution de toutes les conditions du bail pendant une durée de trois ans à compter de la cession, aucune cession ne pouvant par ailleurs intervenir sans qu'aient été réglés préalablement tous arriérés de loyers, charges et accessoires.

Le bailleur devra informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'**un mois** à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Sans préjudice des formalités de signification prévues par l'article 1690 du Code Civil, une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au bailleur dans le mois de la signature, aux frais du preneur et ce, à peine de résiliation de plein droit du bail.

XII – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance de toutes sommes dues en vertu du présent bail, qu'il s'agisse des loyers et/ou indemnités d'occupation, ou des accessoires, tels que charges, taxes, pénalités, intérêts, frais de poursuite, comme à défaut de paiement de tous arriérés dus par suite d'indexation, de révision ou de renouvellement, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai du mois.

Il suffira d'une simple ordonnance rendue par le magistrat des référés auquel les parties attribuent en tant que de besoin expressément compétence, prescrivant l'expulsion du preneur, pour poursuivre cette dernière.

En telle hypothèse, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur sans préjudice de son droit à tous dommages et intérêts.

XIII – CLAUSE PENALE

A défaut de paiement à leur échéance, de toutes sommes dues en vertu du présent bail, huit jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, les sommes dues seront automatiquement majorées de 10 %, ladite majoration restant indépendante d'un intérêt de retard conventionnellement fixé au taux de base bancaire majoré de trois points et de l'intégralité des honoraires et frais de procédure, en ce compris les frais de commandement et de recettes qui seront à la charge du preneur.

XIV – INDEMNITE D'OCCUPATION

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur, en cas de maintien dans les lieux sans droit ni titre, sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer global de la dernière année de location.

Cette indemnité est due dès le jour suivant la fin de la location et ce jusqu'au jour de la restitution des locaux, tout mois commencé étant dû en entier.

Les charges demeurent également dues jusqu'au jour où les lieux sont restitués au bailleur.

XV – RESTITUTION DES LIEUX

1°) Le preneur devra préalablement à tout déménagement, justifier du paiement de toutes contributions à sa charge, ainsi que de toutes facturations correspondant aux abonnements et consommations d'eau, de gaz, électricité, téléphone et autres ; il devra également être à jour de tous arriérés de loyers et accessoires.

2°) Le preneur devra d'autre part rendre les locaux loués en bon état d'entretien en conformité des obligations lui incombant en vertu des présentes.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, un état des lieux sera dressé par un huissier et/ou un architecte mandaté d'un commun accord ou à défaut par le bailleur.

Faute d'exécution spontanée par le preneur des réparations et/ou remises en état lui incombant telles que décrites dans l'état des lieux, dans les quinze jours de la notification de ce dernier, lesdites réparations et remises en état seront effectuées par le bailleur à la diligence et sous la surveillance de son architecte.

Le coût de ces interventions, en ce compris les honoraires de l'architecte, sera supporté par le preneur et imputé corrélativement sur le dépôt de garantie, sans préjudice de toutes indemnités complémentaires dues par le preneur au bailleur en cas de travaux excédant le dépôt de garantie ou au titre notamment de l'impossibilité de procéder à la recommercialisation immédiate des locaux.

XVI – DISPOSITIONS DIVERSES

1°) Etat des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL)

En application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, un état des risques miniers, naturels, technologiques ou sismique établi depuis moins de six mois est annexé aux présentes dans l'hypothèse où les locaux loués sont situés dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Technologiques ou par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles, prescrits ou approuvés ou dans une zone de sismicité définie par décret.

Le preneur reconnaît en avoir pris connaissance et s'interdit tout recours à ce sujet envers le bailleur.

En outre, le bailleur annexe, s'il y a lieu, la liste de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique, survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé.

2) Diagnostic de performance Energétique (DPE)

En application des dispositions de l'article L134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le bailleur annexe le diagnostic de performance énergétique relatif aux locaux loués.

Ce document, dont le locataire reconnaît avoir pris connaissance, a une valeur purement informative. Le preneur ne pourra se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ledit document.

3°) Rapport de mission de repérage des matériaux et produits de la liste A à intégrer Dossier Amiante – Parties Privatives

En application des dispositions des articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, le bailleur annexe le diagnostic Amiante relatif aux locaux loués.

Ce document, dont le locataire reconnaît avoir pris connaissance, a une valeur purement informative. Le preneur ne pourra se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ledit document.

4°) Visite des lieux

Le preneur devra laisser visiter les lieux par le bailleur et/ou toute personne dûment autorisée par ses soins, aux fins de lui permettre de s'assurer de l'état desdits lieux, prendre plus généralement toutes mesures pour la conservation de ses droits, faire effectuer toutes réparations ou travaux qu'il jugerait utiles, ou encore de les faire visiter par tout futur acquéreur, futur locataire ou prêteur éventuel.

En outre, dans les trois mois qui précéderont l'expiration du bail, ou le départ du preneur, en cas de congé donné par ce dernier, ou encore dans l'hypothèse d'une mise en vente des biens loués, le bailleur pourra apposer un panneau ou calicot sur la façade des locaux.

W.


5°) Changement d'état

Le preneur s'engage à notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil et toute modification au registre du commerce – ou au répertoire des métiers -.

6°) Tolérances

Il est convenu que toutes tolérances de la part du bailleur concernant l'exécution des clauses et conditions des présentes, quelle qu'ait pu être la fréquence ou la durée, ne pourront jamais être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces conditions et génératrices d'un quelconque droit, toutes modifications des présentes ne pouvant résulter que d'un avenant dont les frais et honoraires seront à la charge du preneur qui s'y oblige.

7°) Indivisibilité

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du bailleur et en cas de co-preneurs, leur obligation sera réputée indivisible et solidaire.

XVII – TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Conformément à la loi No 78-17 du 6 janvier 1978 dans sa version en vigueur et au Règlement européen (UE) 2016/679, les Parties sont informées que le Mandataire procède au traitement des données à caractère personnel contenues dans le présent contrat. Le délégué à la protection des données (DPO) désigné au sein du cabinet étant Monsieur Olivier Glaise.

Les données obtenues sont nécessaires pour l'exécution des missions du Mandataire telles que figurant au présent contrat et dans le respect des obligations découlant des articles 1100 et suivants du Code Civil, de loi No 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, son décret d'application No 72-678 du 20 juillet 1972 et des articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Ces données pourront être transmises aux services internes du cabinet Glaise (comptabilité, location, gestion,...) ainsi qu'au Bailleur, auxiliaires de Justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement de créances, administration fiscale.

Elles seront conservées durant toute la durée de la relation commerciale et pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la fin de la relation commerciale conformément à l'article 2224 du Code Civil et à l'article L 561-12 du code Monétaire et Financier relatif à l'obligation de conservation des informations des clients dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Les registres légaux tenus par le Cabinet doivent être conservés pendant 10 ans (articles 53, 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972), les noms et adresses des mandants y figurant seront donc conservés durant toute cette durée.

Les Parties sont informées qu'elles bénéficient d'un droit d'accès et de rectification de leurs données à caractère personnel traitées, qu'elles peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du règlement européen (UE) 2016/679. Elles peuvent également exercer leur droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21.

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL – 8 rue de Vivienne – 75083 Paris cedex 02 – Tél. 01 53 73 22 22 – www.cnil.fr

XVIII – ENREGISTREMENT - FRAIS

1°) **Enregistrement.** Les présentes pourront faire l'objet d'un enregistrement, aux frais et à la diligence du preneur.

2°) **Frais et honoraires.** Les frais, droits et honoraires des présentes, et notamment les honoraires dus à L'INTERMEDIAIRE, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du preneur qui s'y oblige et s'élèvent à : **1.440,00 € T.T.C.** suivant détail ci-après :

- Frais d'actes : 1.200,00 €
- T.V.A. 20,00 % : 240,00 €

Fait à *Paris*

Le *24 juin 2022*

En autant d'exemplaires que de droit

Le bailleur ou son représentant

Mr Stappouvi



Le locataire,

Mr et Mme Stappouvi

[Signature]

Pièces annexées à la présente :

1. Accord sur montant des dommages – AXA
2. Devis No DEV17809 de la société C CLIM
3. Devis No 022708DKM&22 version 2 de la société KANDIL
4. Inventaire des charges
5. ERRIAL
6. Diagnostic performance énergétique
7. Diagnostic amiante