

**AVENANT AU BAIL COMMERCIAL
DU 1^{ER} MARS 2021**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur BABACI Hamid,

Né le 5 septembre 1974 à Argenteuil (95),

De nationalité Française,

Demeurant à 6, place Mirabeau - 95230 SOISY-SOUS-MONTMORENCY

*De première part,
ci-après dénommé le « Bailleur »,*

et

La société SASU ELA BOUTIQUE

Au capital de 1000 euros,

Dont le siège social est situé 27, rue Gabriel Péri – Beaurepaire – Lot N° 152 – 92700 COLOMBES,

Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 838 592 061 au sous le numéro B 838 592 061

Représentée par son Président Monsieur AYENA Hilaire

*De deuxième part,
ci-après dénommée le « Preneur »,*

et

La société SAS KING DONUTS

Au capital de 1000 euros,

Dont le siège social est situé 38, rue du Maréchal Joffre – Les Terrasses fleuries – 92700 COLOMBES,

Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 904 306 362

Représentée par son Président Monsieur DIAS Mathieu, né le 31 décembre 1986 à LA GARENNE COLOMBES (92)

*De troisième part,
ci-après dénommée le « Cessionnaire »,*

PREAMBULE

Le Bailleur a consenti au Preneur un bail commercial à effet du 1^{er} mars 2021, concernant un local commercial situé 27, rue Gabriel Péri – Résidence Beaurepaire, Lot n°152 – 92700 COLOMBES, pour y exercer l'activité de « Produits cosmétiques et coiffure ».

HB HA DD

Par courrier en date du 29 juillet 2022, le Preneur a sollicité du Bailleur l'autorisation de procéder à la cession du bail commercial au profit de la société KING DONUTS pour y exercer l'activité de « Commercialisation de produits alimentaires (Donuts) », en application de l'article 9 : Cession – I/ Droit de cession :

ARTICLE 9 : Cession

I/ Droit de cession

Le preneur pourra céder son droit au présent bail et en totalité seulement au successeur dans son fonds de commerce exerçant la même activité.

Dans tous les autres cas, le preneur ne pourra céder le droit au présent bail et en totalité qu'à la condition expresse qu'une telle cession soit autorisée par le bailleur qui en déterminera les conditions. Toute autre cession sera nulle et entraînera la résiliation des présentes.

Le Preneur est à jour de toutes sommes à l'égard du Bailleur lequel le reconnaît et déclare également que le Preneur a parfaitement respecté les dispositions du bail.

Le Bailleur et le Preneur déclarent n'avoir aucun compte à faire entre eux.

C'est dans ces conditions que les parties signataires se sont rapprochées et on convenu ce qui suit.

ARTICLE 1

Le Bailleur :

- autorise la société ELA BOUTIQUE à céder son droit au bail à la société KING DONUTS et autorise la société KING DONUTS à exercer dans les lieux loués une activité de « Commercialisation de produits alimentaires de type Donuts, cookies, muffins, milkshakes, viennoiseries, pâtisseries et plus généralement produits apparentés sucrés ou salés, boissons chaudes, boissons froides ».

En contrepartie :

- La société ELA BOUTIQUE versera au Bailleur, lors de la prise d'effet du présent avenant, une indemnité de déspecialisation de 1.000 €.
- La société KING DONUTS accepte :
 - o que le loyer mensuel soit porté à la somme de 1.450 € hors taxes, Le loyer est non soumis à la TVA ;
 - o que la provision mensuelle sur charges soit fixée à 80 €, outre 85 € de provision sur l'impôt foncier (Taxes foncières 2021 : 858 €) ;
- La société KING DONUTS paiera également au Bailleur, lors de la signature du présent avenant, le complément dû au titre du dépôt de garantie :
 - o Dépôt de garantie versé par ELA BOUTIQUE (1.150 € x 3) : 3.450 €
 - o Dépôt de garantie dû par KING DONUTS (1.450 € x 3) : 4.350 €
 - o A payer au Bailleur : 900 €
- La société KING DONUTS remboursera directement à la société ELA BOUTIQUE la somme de 3.450 € au titre du dépôt de garantie versé.

HB HA ND

ARTICLE 2 : Autres modifications au bail initial

1) Réduction de la durée de solidarité en cas de cession

Par dérogation aux dispositions de l'article 9 paragraphe « II - Forme de la cession », il est convenu :

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû par le preneur des sommes restées impayées au titre du présent bail. 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 du bail, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail. De la même façon, tous les titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux, pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de la cession du bail, 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.

Le bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

2) Précisions sur l'intervention du Bailleur en cas de cession

Le bail commercial stipule :

« II/ Forme de la cession

La cession au successeur dans l'activité sera établie par acte sous seing privé ou acte notarié auquel interviendra le bailleur ; ... »

En complément, il est convenu :

Aucune cession ne pourra intervenir moins d'un mois après une notification préalable adressée par le preneur au bailleur l'invitant à concourir à la cession projetée, comportant copie du projet de cession et précisant le lieu, jour et heure prévus pour la réalisation définitive de cette cession.

3) Instauration d'un droit de préférence réciproque

En contrepartie du droit légal de préférence du Preneur tel que stipulé à l'article L145-46-1 du Code de commerce, il est convenu et accepté que :

Le preneur ne pourra pas céder son fonds de commerce sans en proposer préalablement l'achat au bailleur, celui-ci disposera après la notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui lui sera faite du projet de cession de fonds de commerce, d'un délai d'un mois pour faire savoir au preneur s'il entend acquérir aux conditions proposées.

La cession devra alors intervenir dans les deux mois de l'exercice du droit de préemption par le bailleur.

Faute de quoi, cette préemption serait réputée non avenue.

HB HA

MD

Toutes les autres dispositions du bail commercial du 1^{er} mars 2021 annexé dont les présentes constituent un avenant, restent inchangées.

ARTICLE 3 : Indivisibilité

Les parties conviennent que les dispositions convenues dans le présent avenant sont indivisibles.

ARTICLE 4 : Date d'effet de l'avenant

Les parties signataires conviennent que le présent Avenant prend effet à la date de non exercice du droit de péremption par la mairie de COLOMBES.

Jusqu'à cette date, le Preneur versera au Bailleur :

- Le loyer de 1.150 €
- La provision pour charges de 50 €
- La provision pour taxes foncières de 81 €

Jusqu'à cette date, le Cessionnaire versera au Bailleur :

- Une indemnité compensatrice de 334 € par mois.

ARTICLE 5 : Honoraires de rédaction

L'honoraire de rédaction du présent avenant, fixé à la somme de 800 € HT, est à la charge de la société KING DONUTS.

ARTICLE 6 : Non recours

Le Preneur et le Cessionnaire font leur affaire personnelle et sous leur responsabilité, sans recours contre le Bailleur et le Rédacteur, de toutes les formalités légales et administratives afférentes à la cession de bail.

ANNEXES au présent Avenant :

- Annexe 1 - Bail commercial ;
- Annexe 2 - Demande d'autorisation de cession de droit au bail.

HB HA

ND

FAIT A ARGENTEUIL, LE 2 septembre 2022

En 3 exemplaires originaux :

- 1 pour le BAILLEUR,
- 1 pour le PRENEUR,
- 1 pour le CESSIONNAIRE.

Le BAILLEUR

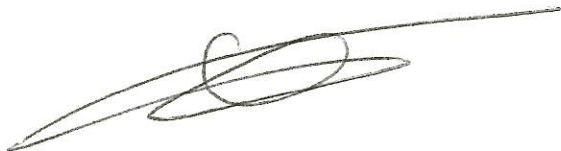
Monsieur BABACI Hamid



Le CESSIONNAIRE

Monsieur DIAS Mathieu

La société KING DONUTS



Le PRENEUR

Monsieur AYENA Hilaire

Pour la société SASU ELA BOUTIQUE



Formule 288

Bail commercial (locaux situés dans un immeuble en copropriété)

Entre les soussignés

Monsieur BABACI Hamid,
né le 5 septembre 1974, à Argenteuil (95),
de nationalité Française,
demeurant à 6, place Mirabeau 95230 Soisy-sous-Montmorency.

D'une part,
ci-après dénommé le « Bailleur »,

et

La société SASU ELA BOUTIQUE

Au capital de 1000 euros,
Ayant son siège social à 27, rue Gabriel Péri - Beaurepaire - Lot N° 152 - 92700
Colombes,
Dont le numéro d'identification est 838592061 au registre du commerce et des sociétés
de Nanterre sous le numéro B 838 592 061
Représentée par son président Monsieur AYENA Hilaire ayant tous pouvoirs à l'effet des
présentes.

D'autre part,
ci-après dénommé le « Preneur »,

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Le bien objet du présent contrat est un bien propre appartenant au Bailleur.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur donne à bail soumis aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-33 du code de commerce et, aux conditions ci-après, au preneur qui accepte les locaux dont la désignation suit.

ARTICLE 1 : Désignation

I) Description générale

Les lieux loués sont situés au rez-de-chaussée à 27, rue Gabriel Péri, Résidence
Beaurepaire - Lot N° 152 - 92700 Colombes
Et comprenant :

- Une boutique de 40 m2 avec :
 - Un rideau de fer électrique accessible de l'extérieur par clé et de l'intérieur par bouton poussoir,
 - Une vitrine de 2 m sur 1,90 m, et une porte d'entrée de 2 mètres sur 1,90 mètres avec séparation pour ouvrir les deux portes,
 - Cinq prises de courant,

- Une porte d'accès aux tuyaux d'évacuation.

- **Une réserve attenante de 10 m2** avec : toilettes et lavabo

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier ni réduction ni augmentation du loyer.

Le preneur déclare connaître parfaitement les locaux donnés à bail pour les avoir vus et visités et que ces locaux correspondent à ses besoins.

Il reconnaît que les locaux décrits forment un tout indivisible ne pouvant en aucun cas entraîner la création de locaux distincts ou faire l'objet de locations distinctes.

Un état des lieux sera établi en présence du bailleur et du preneur, au moment où les locaux seront mis à la disposition du preneur par la remise des clés. À défaut d'établissement de cet état des lieux du fait du preneur, celui-ci sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

II) Modalités d'accès aux lieux loués et interdictions

Le preneur, ses préposés, les représentants et toutes autres personnes auront accès aux lieux loués par l'entrée principale (vitrine).

Il est interdit au locataire d'embarrasser, d'occuper même temporairement ou d'annexer même partiellement les parties de l'ensemble immobilier non comprises dans la présente location.

Le preneur ne pourra utiliser en commun avec les copropriétaires et les autres locataires du même ensemble immobilier que les parties communes nécessaires pour la desserte des locaux et sous les réserves indiquées ci-dessus.

III) Travaux d'aménagement

Tout projet d'aménagement devra, avant réalisation, être autorisé par le bailleur au vu des documents permettant d'apprécier l'importance et la consistance des travaux (plans, descriptifs de travaux, notices techniques). En outre, le bailleur pourra imposer, en cas de travaux touchant le gros œuvre, la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études agréé par lui dont les honoraires seront supportés par le preneur.

ARTICLE 2 : Durée - Entrée en jouissance

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 (neuf) années entières et consécutives qui commence à courir à compter du 1^{er} mars 2021.

De convention expresse, le preneur pourra dénoncer le bail à l'expiration de chaque période triennale sous réserve de donner congé par acte d'huissier au moins six mois avant, tout congé non délivré par huissier est nul.

Le bailleur pourra dénoncer la présente location à l'expiration d'une période triennale pour les cas prévus aux articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du code de commerce. En outre, conformément à l'article L. 145-4 du code précité, le preneur personne physique ou le président de la SASU qui aura demandé ses droits à la retraite ou qui bénéficiera d'une pension d'invalidité pourra, après justification auprès du bailleur, donner congé à tout moment ; il devra signifier son congé par acte d'huissier en respectant les usages et au moins six mois avant le départ prévu. Son congé pour être

valable devra être accompagné de justificatifs sur son droit à la retraite ou du titre de pension.

ARTICLE 3 : Diagnostics

Amiante - Termites - Plomb - Énergie- Risques naturels et technologiques

L'amiante

Chacune des parties reconnaît que le rédacteur soussigné l'a pleinement informée des dispositions du code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1 juillet 1997, d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante.

LE BAILLEUR déclare qu'un rapport a été établi le **1^{er} mars 2018 (Dossier 218912)** par **SDI DIAGNOSTIC, 11 rue des Iyanes-75020 PARIS**, et que ce rapport est annexé au bail (annexe1).

Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante figurant au rapport de mission page 2 sur 14 :

Des matériaux et produits pour lequel des sondages et : ou prélèvement doivent être effectués :

Flocage (rez -de-chaussée-Arrière-boutique /par autorisation)

Calorifuge (rez -de-chaussée-Arrière-boutique /par autorisation)

Le rapport indique page 5 sur 14 :

Il faut faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation.

Un schéma de repérage a été établi page 7 sur 14.

Le preneur déclare avoir parfaitement connaissance de l'intégralité du rapport de mission de repérage susvisé.

❖ La performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique a été établi le **1 mars 2018 (Dossier 218912)**

Par SDI DIAGNOSTIC, 11 rue des Iyanes-75020 PARIS, et que ce rapport est annexé au bail (annexe2).

Il a été établi un DPE vierge et il est annexé au présent bail.

Un diagnostic de performance énergétique (DPE) doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A ,B,C,D,E,F,G), de « A »(bien économie)à « G »(bien énergivore).

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes :

Consommations énergétiques : DPE vierge – Consommations non exploitables.

Il est précisé que LE PRENEUR ne peut se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans ce diagnostic.

Le preneur déclare avoir parfaitement connaissance de l'intégralité du rapport de mission susvisé.

Le plomb :

Aucun constat de risque d'exposition au plomb n'a été établi ou joint au dossier de diagnostic technique. Le bailleur certifie par les présentes qu'il n'a pas été informé de la présence d'éventuels revêtement dégradés contenant du plomb dans des concentrations supérieures au seuil fixé par le décret du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

L'immeuble ne relève pas de dispositions du code de la santé publique sur la lutte contre la présence de plomb (article L. 1334-1 et suivants)

Les Termites :

Le rédacteur soussigné informe les parties des dispositions relatives à la lutte contre les termites :

- L'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble.
- L'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire. A cet effet le **bailleur** déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration.

Le Respect de l'environnement :

Les parties déclarent avoir été préalablement informées par le rédacteur des dispositions relatives à la protection de l'environnement et sur les obligations résultant de la réglementation existant en la matière. Elles déclarent en faire leur affaire personnelle sans aucun recours contre le rédacteur.

L'élimination des déchets :

Le Preneur devra supporter ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ces prédécesseurs, pouvant le cas échéant se trouver dans les locaux.

L'article L541-1II du code de l'environnement dispose que :

"Est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériaux, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon "

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

❖ Plan de prévention des risques :

Le plan des préventions des risques est un document élaboré par les services de l'état avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état renseigne sur la situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, d'un plan de prévention des risques miniers, d'un plan de prévention des risques technologiques, et du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité.

En termes de zonage, le territoire national est divisé en cinq types de zones de sismicité croissante :

- Zone de sismicité faible
- Zone de sismicité modérée
- Zone de sismicité moyenne
- Zone de sismicité forte ou les règles de construction parasismique sont applicables pour les bâtiments.

Il est précisé qu'il y a lieu de respecter, à l'exception des zones de sismicité très faible, pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévation ou les transformations, les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L.125-5 du code de l'environnement. Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les risques naturels et technologiques sont applicables ainsi que pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

La prescription de travaux par le règlement du plan de prévention, des risques pourra concerner le plan de prévention des risques naturels, le plan de prévention des risques technologiques, et le plan de préventions des risques miniers.

En applications de l'article R. 562-5 du code de l'environnement, la prescription de travaux :

Se caractérise par une obligation de faire pour le propriétaire :

Concerne un délai de mise en œuvre, variant de 1 à 5 ans.

-Ne peut avoir un cout total supérieur à 10% de la valeur vénale de l'immeuble. S'il est supérieur aux 10%, la prescription perd son caractère obligatoire.

❖ L'état des risques naturels, miniers et technologiques.

L'état de ces risques (ERNMT), fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet, établi le 5 Mars 2018 est annexé au bail (annexe 3)

La situation de l'immeuble au regard des plans de préventions et du zonage réglementaire est la suivante :

- Pour le plan de prévention des risques naturels : **Non**
- Pour le plan de prévention des risques technologiques : **Non**
- Pour le plan de prévention des risques miniers : **Non**
- Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité : **Très faible (zone 1)**

La prescription de travaux exigée par le règlement du plan de prévention des risques est la suivante :

- Pour le plan de prévention des risques naturels : **Non**
- Pour le plan de prévention des risques technologiques : **Non**
- Pour le plan de prévention des risques miniers : **Non**

A cet état est également joint :

HA

NDI

HB

▪ La cartographie du ou des risques majeurs existant sur la commune.
Le preneur déclare avoir parfaitement connaissance de l'intégralité de l'état des risques susvisé.

❖ Les sinistres avec indemnisation

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que pendant la période où il a détenu l'immeuble, celui-ci n'a subi de sinistres ayant droit lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances. Cette déclaration ne révèle aucun sinistre indemnisé (annexe 12).

❖ Plan d'urbanisme

Le Preneur déclare avoir eu parfaitement connaissance, dès avant ce jour, que le Plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de COLOMBES est librement consultable et téléchargeable en ligne sur le site de la Mairie.

❖ Le risque de pollution.

LE PRENEUR s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les lieux loués et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs, et à rendre les lieux loués, à son départ, exempt de tout matériaux, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

LE PRENEUR s'oblige également à informer LE BAILLEUR, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les lieux loués ou l'immeuble.

ARTICLE 4 : Destination des lieux

I) Activités autorisées

1/ Le bien loué devra servir exclusivement à une activité de produits cosmétiques et Pose de tresses.

Les locaux ne pourront être utilisés pour la domiciliation des sièges sociaux de sociétés, sauf autorisation expresse du bailleur.

La destination ci-dessus est stipulée à l'exclusion de toute autre. Il ne pourra exiger aucune exclusivité ni réciprocité de la part du bailleur en ce qui concerne les autres locataires ou occupants de l'immeuble. La destination ci-dessus est stipulée à l'exclusion de toute autre. Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles qu'avec l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

L'exercice de toute activité non autorisée constituera une infraction entraînant la résiliation du bail sans mise en demeure préalable.

2/ Pendant toute la durée du bail, l'autorisation donnée au preneur d'exercer certaines activités l'oblige à se conformer à tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant et à en supporter les frais : le tout sans recours contre le bailleur et de manière que ce dernier ne soit jamais recherché ou inquiété à ce sujet.

A cet égard, il est expressément prévu que le preneur s'engage à supporter le coût de tous les travaux prescrits par une autorité administrative y compris les gros travaux quel qu'en soit la cause, l'impact financier et la durée de réalisation ; le preneur déclare mesurer les conséquences de cet engagement emportant transfert de charges à ses

frais : le tout sans recours contre le bailleur et de manière que ce dernier ne soit jamais recherché ou inquiété à ce sujet.

L'exercice de toute activité non autorisée constituera une infraction entraînant la résiliation du bail sans mise en demeure préalable.

Pendant toute la durée du bail, l'autorisation donnée au preneur d'exercer certaines activités l'oblige à se conformer à tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant et à en supporter les frais

3/ Le preneur fait son affaire personnelle de tous les griefs, qui seraient faits au bailleur à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter. Le preneur devra toujours exercer son activité conformément aux dispositions prévues dans le règlement de copropriété (Ce dernier est tenu à la disposition du preneur).

II) Utilisation

Le preneur devra maintenir les locaux loués en état permanent d'utilisation effective.

Conditions générales de jouissance

Ce bail est conclu sous les conditions, charges et clauses ordinaires en pareille matière et, en outre, sous celles indiquées ci-après que le preneur s'engage, dès à présent, à respecter.

Le preneur s'engage :

- 1/ à prendre les lieux objets du présent bail dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance et qu'il connaît pour les avoir visités et les avoir déjà occupés (par signature de contrat de bail dérogatoire prévu par l'article L 145-5 du Code de commerce) ;
- 2/ à exercer son activité professionnelle en prenant toutes précautions nécessaires afin que rien ne puisse troubler la tranquillité de l'immeuble immobilier et apporter un trouble de jouissance aux autres occupants, ni par lui-même ni par son personnel ;
- 3/ à se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité, la police, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété et recherché à ce sujet ;
- 4/ à se soumettre, pour l'exploitation de son activité, aux lois, règlements, prescriptions administratives et aux usages et règlements de jouissance, le bailleur ne souscrivant aucune garantie à cet égard ainsi qu'il a été indiqué ;
- 5/ à respecter les dispositions du règlement de copropriété de l'immeuble dont un extrait lui a été remis ;
- 6/ à ne poser à ses frais, à la porte des locaux, que des plaques dont l'emplacement, le type et les dimensions auront été agréés par le bailleur et les associés ou le gérant de l'immeuble. De même, le preneur ne pourra poser ni enseigne ni store ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du bailleur ;
- 7/ à ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance telle que prévue aux normes en vigueur ;
- 8/ à ne pas introduire dans les locaux de matières dangereuses et notamment aucun produit explosif ou particulièrement inflammable ;
- 9/ à prendre toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduites et canalisations ;
- 10/ à n'exiger du bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble et, notamment, s'ils existent, ceux de ventilation, de climatisation, de chauffage central, d'ascenseur, ni pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir dans les lieux loués par suite de rupture de canalisations de gaz,

d'eau, d'électricité ou de chauffage central, renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le bailleur, le bailleur s'engageant toutefois à faire le nécessaire pour remédier, dans la mesure où cela pourra dépendre de lui-même, aux causes de l'interruption.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra être réclamé au bailleur, tous les droits du preneur étant réservés contre la partie expropriante.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes.

ARTICLE 5 : Travaux - Aménagements

1/ Le preneur maintiendra les lieux loués en parfait état d'entretien et effectuera, pendant le cours du bail et à ses frais, toutes les réparations qui seraient nécessaires. Le locataire prend en charge toutes les réparations d'entretien et de gros entretien et les réparations locatives, que ces réparations portent sur les parties privatives louées ou sur les parties communes à l'ensemble des occupants de l'immeuble considéré. Sont seules à la charge du bailleur les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil tant au titre du gros œuvre qu'en ce qui concerne les éléments d'équipement des locaux et selon les applications qui en sont faites par la jurisprudence. Le coût des travaux d'entretien ou de gros entretien portant sur les locaux à usage privatif sera entièrement à la charge du preneur.

Il supportera au prorata des tantièmes ou des charges spéciales affectées aux lots concernés les travaux d'entretien ou de gros entretien des parties communes ou à usage commun.

☒ Dans le cas où le preneur accepte de prendre à sa charge le ravalement, ajouter :

Le preneur accepte expressément de prendre à sa charge les dépenses inhérentes au ravalement de l'immeuble pour la quote-part lui incombant, à l'exclusion toutefois de la partie de ces dépenses qui entrerait, en raison de la nature des travaux, dans la catégorie des grosses réparations à la charge du bailleur.

2/ Toute réparation entraînant changement de distribution, démolition (même de cloison), percement de murs ou de voûtes, construction ou addition devra être soumise à l'autorisation expresse du bailleur auquel seront remis, au préalable, les documents techniques nécessaires (plan, notice technique, descriptif, etc.).

3/ En fin de bail, c'est-à-dire à la date à laquelle le présent bail prendra effectivement fin même si elle est antérieure à la date contractuelle du terme et quelle qu'en soit la cause, les aménagements de toute sorte, même ceux imposés par des dispositions administratives, deviendront automatiquement et de plein droit propriété du bailleur, à moins que celui-ci ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur. Toutefois, le bailleur ne pourra demander le rétablissement des lieux en leur état pour les travaux qu'il aura autorisés.

4/ Le preneur souffrira sans indemnité tous travaux, notamment d'amélioration ou même de construction nouvelle que le bailleur se réserve de faire exécuter ou qui seraient décidés par la copropriété, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéderait-elle quarante jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes les canalisations nécessaires. Le bailleur, de son côté, s'engage à faire diligence pour réduire les conséquences gênantes de ces travaux. De même, en cas de travaux, quelle qu'en soit la durée, qui seraient exécutés dans l'immeuble, sur la voie publique ou sur les immeubles voisins, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour lui, le preneur n'aura aucun recours contre le bailleur et ne pourra prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer.

ARTICLE 6 : Entretien

Le preneur entretiendra, à ses frais, les lieux loués en parfait état afin de les rendre dans cet état lors de son départ.

Le preneur ne devra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il avisera le bailleur immédiatement de toutes dépréciations, désordres, dégradations ou détériorations qui se seraient produites dans les lieux loués et sous peine d'être tenu personnellement de payer au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs. En cas d'inobservation de ce devoir d'information, le preneur supportera le coût de tous les travaux, y compris les grosses réparations occasionnées.

Le bailleur pour sa part est obligé, sous réserve des dérogations et aménagements prévus au présent contrat, de délivrer au preneur la chose louée et la maintenir en l'état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

ARTICLE 7 : Visite et surveillance

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra laisser au bailleur ou à son représentant le libre accès des locaux chaque fois qu'il le jugera utile, notamment en cas de travaux ou pour s'assurer de leur état.

Le preneur devra laisser visiter lesdits biens immobiliers par le bailleur ou ses représentants, en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tels emplacements convenant au bailleur pendant la même période. Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 heures de la part du bailleur.

ARTICLE 8 : Responsabilité - Recours - Assurances

1/ Le preneur devra faire son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés dans les lieux loués du fait de troubles, émeutes, grèves, ainsi que des troubles de jouissance en résultant, sans toutefois que ceci puisse entraîner pour le preneur l'obligation de reconstruire.

Le bailleur ne pourra, en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols, détournements, détériorations ou actes criminels dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués, le preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des locaux à lui loués, le bailleur ne souscrivant aucune garantie à cet égard. Il en sera de même pour tout dégât ou vol sur véhicule.

Il en est de même en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou d'intervention de tous services publics ou de refoulement d'égouts ou pour toute autre circonstance, le preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le bailleur. Le bailleur n'est pas responsable des marchandises ou matériels détériorés, quelle qu'en soit la cause.

2/ Le preneur assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable. Il devra assurer ses biens, meubles, agencements, pour les dommages causés par incendie, explosion, dégâts des eaux, et se garantira contre les risques professionnels de son activité, les risques locatifs et les pertes de jouissance consécutives à un sinistre, les recours des voisins et des tiers, les bris de glace et généralement tous les autres risques assurés par les locataires dans les polices multirisques des compagnies d'assurances.

3/ Il devra maintenir et renouveler les assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au bailleur. Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours : le bailleur et ses

assureurs envers le preneur, réciproquement, le preneur et ses assureurs envers le bailleur.

Si des sous-locations ou cessions étaient régulièrement réalisées, les renonciations à recours réciproques devraient figurer dans les contrats d'assurances de toutes les parties en cause : bailleur, preneur, sous-locataire, cessionnaire.

Le preneur devra s'assurer pour la responsabilité, y compris celle des tiers, consécutive aux travaux qu'il réaliserait dans les locaux loués.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait soit pour le bailleur, soit pour le preneur, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur sera tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes les réclamations d'autres locataires ou voisins.

4/ Le preneur devra déclarer dans un délai de 5 jours ouvrés à son propre assureur d'une part, et déclarer immédiatement au bailleur, d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance, et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. Le preneur s'engage à aviser par lettre recommandée avec accusé de réception le bailleur et les autres locataires de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de son activité ou de toute modification de celle-ci. Faute de s'y conformer, il s'engage à indemniser le bailleur de toutes les conséquences, issues du non-respect des dispositions de l'article L. 113-4 du code des assurances, qu'il aura ainsi fait supporter au bailleur.

5/Le preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance. Il devra adresser au Bailleur, chaque année les justificatifs de ses quittancements d'assurance.

Dans le cas où les activités ou marchandises entreposées dans les locaux entraîneraient par leur nature, pour le Bailleur – ou le syndicat des copropriétaires, le paiement d'une surprime d'assurance, celui-ci lui serait remboursée par le Preneur.

ARTICLE 9 : Cession

I/ Droit de cession

Le preneur pourra céder son droit au présent bail et en totalité seulement au successeur dans son fonds de commerce exerçant la même activité.

Dans tous les autres cas, le preneur ne pourra céder le droit au présent bail et en totalité qu'à la condition expresse qu'une telle cession soit autorisée par le bailleur qui en déterminera les conditions.

Toute autre cession sera nulle et entraînera la résiliation des présentes.

II/ Forme de la cession

La cession au successeur dans l'activité sera établie par acte sous seing privé ou acte notarié auquel interviendra le bailleur ; signification aux frais du cédant ou du cessionnaire, dans les termes de l'article 1690 sera faite au bailleur sous peine de nullité de la cession. Si la cession est constatée par acte authentique, une copie exécutoire sera remise sans frais au bailleur.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au bailleur de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit. Les parties devront se régler entre elles le dépôt de garantie prévu ci-après qui restera entre les mains du bailleur.

En outre, le preneur cédant sera solidairement tenu avec son cessionnaire de toutes les obligations mises à sa charge, par les présentes, et notamment du paiement des loyers à leur échéance et de l'entière exécution de toutes les clauses du présent bail. Le bailleur pourra demander à chacun des débiteurs le paiement du total de la créance et l'entière exécution du bail. Cette solidarité vaudra pendant toute la durée du présent bail, y compris sa tacite reconduction. Elle s'imposera pendant la durée du bail renouvelé dans la mesure où elle aura été expressément reprise dans les charges et conditions de ce bail renouvelé. Le preneur est informé que cette solidarité dite passive ne peut être assimilée à un cautionnement solidaire.

En conséquence, tous les locataires successifs, même ceux qui, ayant cédé leur droit au bail, n'occuperaient plus les lieux loués, seront tenus solidairement entre eux à l'égard du bailleur du paiement des loyers et des charges et de l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent bail, de telle sorte que le bailleur puisse agir contre le locataire d'origine et tous les locataires successifs ou l'un quelconque d'entre eux tenu solidairement du tout, sans qu'ils puissent opposer aucune exception.

Cet engagement de solidarité à l'égard des cessionnaires-cédants successifs devra être repris dans chaque acte de cession.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de cession sous quelque forme que ce soit y compris les cessions de droit indivis comme à l'apport du droit au bail à toute société, que cet apport soit fait à une société nouvelle ou à une société préexistante ; par exception légale elles ne s'appliquent pas en cas de cession du bail dans le cadre d'un plan de sauvegarde (c.com. art. L.652-15) de redressement ou dans le cadre d'une liquidation judiciaire (c.com. art. L. 641-12).

Toute cession consentie au mépris des présentes clauses entraînerait la résiliation du bail si bon semble au bailleur.

Dans la mesure où les locaux seront lors de la cession compris dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel les cessions de fonds ou de droit au bail seront assujetties au droit de préemption communal en application de l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme, le preneur devra préalablement établir une déclaration d'intention d'aliéner répondant aux prescriptions de l'article R. 214-4 du code de l'urbanisme.

Le preneur ne pourra se substituer ni aux personnes physiques, ni aux personnes morales dans les biens immobiliers.

ARTICLE 10 : Sous location et location gérance

Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est expressément interdite. Il en est de même de toute mise à disposition, domiciliation, même gracieuse ou temporaire. À cet égard, il est précisé que les dispositions de l'article L. 123-11-1 du code de commerce relatives à la domiciliation des entreprises ne sont pas applicables aux locaux présentement loués.

Location-gérance

Le preneur est tenu d'exploiter personnellement le fonds, toute mise en gérance libre est interdite.

ARTICLE 11 : Charges

Le preneur paiera soit par règlement direct au fournisseur, soit par remboursement au bailleur, sa quote-part des frais d'entretien, services et charges de l'immeuble, majorée s'il y a lieu de la TVA, ainsi que les taxes et impôts prévus ci-après :

- il réglera directement toutes les dépenses de fourniture de services et de fluides individuels ainsi que les contrats d'entretien s'y rapportant ;

- il remboursera au bailleur l'ensemble des charges de copropriété, prestations et fournitures collectives telles qu'elles sont prévues au règlement de copropriété ou par l'assemblée des copropriétaires à l'exception des honoraires de syndic, des frais d'assemblée, ces charges étant supportées par le bailleur ; la participation du preneur sera calculée en fonction des tantièmes de répartition des charges affectés aux lots loués selon la nature des charges et c'est sur ces bases que les remboursements auront lieu.



Variante :

les charges de copropriété devant être supportées par le preneur sont les suivantes (lister les charges) :

- dépenses générales relatives à l'entretien, au nettoyage des parties communes, y compris les salaires et prestations sociales,
- dépenses de chauffage collectif ainsi que réparations et contrats d'entretien afférents à celui-ci,
- éclairage des parties communes, dépenses d'eau...,
- dépenses d'entretien et de maintenance de l'ascenseur (NB : ces dépenses n'ont pas à être supportées pour un local au rez-de-chaussée).

Ces charges, taxes et impositions donneront lieu au versement d'une provision trimestrielle payable au bailleur en même temps que chacun des termes de loyer, le décompte définitif étant établi tous les ans après approbation des comptes par l'assemblée des copropriétaires et au vu des comptes définitifs. Le bailleur adressera au preneur ce décompte et une régularisation sera faite dans le mois de cet envoi. À titre indicatif, il est précisé que la provision mensuelle est fixée pour la première année à 50 € ; elle sera augmentée ou diminuée chaque année en fonction du décompte définitif des charges de l'année précédente. Le calcul de cette provision a été effectué à partir du dernier décompte définitif de charges entre les mains du bailleur.

Le fait pour le bailleur de ne pas réclamer le paiement des charges auxquelles le preneur est tenu ne peut entraîner une renonciation de sa part, les charges sont soumises à la prescription quinquennale de l'article 2277 du code civil.

Téléphone

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir l'installation et le branchement des lignes téléphoniques et assumera en outre les charges des taxes et redevances relatives aux branchements et abonnements. Le bailleur n'assure aucun réseau téléphonique.

ARTICLE 12 : Impôts et taxes

Le preneur devra satisfaire à toutes charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ou pourraient être tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la Contribution Economique Territoriale et, plus généralement, tous autres impôts dont le bailleur est responsable à un titre quelconque ; il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

De plus, il devra rembourser au bailleur l'impôt foncier en fonction de la durée d'occupation et tous impôts, taxes, contributions, prélèvements actuels ou futurs afférents à l'immeuble ou aux locaux loués, fussent-ils à la charge personnelle du propriétaire.

Le preneur aura la charge des impôts fonciers du local loué incluant notamment la taxe d'enlèvement.

ARTICLE 13 : Loyer

Loyer soumis à la TVA

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 1.250 € (mille

HB

HA

NO

deux cent cinquante euros) auquel s'ajoute 50 euros d'avance sur charge. Le loyer est non soumis à TVA.

En sus du loyer et des provisions sur charge payés mensuellement, le preneur paiera une provision sur l'impôt foncier de 81 €. Le calcul de cette provision a été effectué à partir de l'avis de taxe foncière entre les mains du bailleur et sera actualisé chaque année.

Modalités de règlement

Ce loyer sera payable mensuellement et d'avance (à échoir) le 1^{er} de chaque mois par virement bancaire.

Charges

Le remboursement des charges et prestations diverses interviendra dans les conditions plus amplement précisées à l'article « Charges » ci-dessus.

Révision du loyer

Indexation conventionnelle

Le loyer sera révisé en application de la clause d'échelle mobile définie ci-après. Le loyer annuel sera réajusté de plein droit chaque année, à la date anniversaire des présentes, en plus ou en moins et sans aucune formalité, demande ni mise en demeure, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC). La période de variation de l'indice prise en considération sera toujours égale à la durée s'écoulant entre chaque indexation.

L'indice de base est celui du 1^{er} trimestre 2021, soit 116,73, l'indice servant pour le calcul de la variation est le dernier indice publié à la date de prise d'effet de l'indexation. Il en sera de même pour les indexations successives, selon la formule ci-après. Le loyer annuel sera donc automatiquement et de plein droit égal, au début de chaque période annuelle, à la somme résultant de l'application de la formule :

Nouveau loyer = Loyer actuel X (Nouvel ILC/ILC du même trimestre de l'année précédente)

Disparition ou non-application d'un indice

Dans le cas où l'indice ci-dessus ne pourrait plus être appliqué pour quelque cause que ce soit, il sera fait application, à compter de cette date, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors applicables et publiés par l'INSEE ou un organisme de substitution. À défaut pour les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus voisin dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle l'une des parties aura proposé à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert pris sur la liste de ceux le plus souvent désignés comme experts par le tribunal de grande instance de Paris en matière de loyers commerciaux ou d'estimation de fonds de commerce. Les honoraires et frais de l'expert et de sa désignation seront supportés, en partie égale, par le bailleur, d'une part, et par le preneur, d'autre part.

Caractère déterminant

Le bailleur déclare que les stipulations, relatives à l'indexation annuelle du loyer, constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles celui-ci n'aurait pas été conclu, ce qui est expressément accepté par le preneur.

Clause résolutoire

1/ Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail ou à défaut de paiement des frais de poursuite, et un mois après une mise en demeure ou un commandement resté infructueux, le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

À cet égard, il est précisé que sont sanctionnables, par le jeu de la clause résolutoire et selon les mêmes modalités, les charges et conditions du bail mais aussi le non-respect des clauses insérées sous les divers paragraphes ou parties présentes. En conséquence, le présent bail sera résilié après une simple mise en demeure d'exécuter la ou les clauses concernées du bail restées sans effet pendant le délai d'un mois. À défaut d'exécution ou de paiement dans le délai d'un mois, l'expulsion pourra intervenir sur simple ordonnance de référé qui constatera simplement l'acquis de la clause résolutoire.

La présente clause résolutoire et ses effets immédiats ne privent pas le bailleur de son droit d'exercer la résiliation judiciaire pour les mêmes faits.

2/ En cas d'inobservation par le locataire des obligations d'entretien ou de travaux à sa charge, le bailleur aura d'autre part la faculté distincte, un mois après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du preneur. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

3/ À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, quinze jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, le dossier sera transmis à l'huissier, et les sommes dues automatiquement majorées des frais du contentieux et indépendamment de tous frais de commandement plus un intérêt fixe au taux de base bancaire le plus haut sur le marché majoré de trois points.

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur en cas de non-délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail sans droit au renouvellement sera établie sur la base journalière d'un pour cent (1 %) du loyer au besoin à titre de pénalité forfaitaire.

En cas de procédure de sauvegarde ou de redressement prononcée à l'encontre du preneur lorsque l'administrateur aura décidé de ne pas continuer le bail, la résiliation prendra effet au jour de sa demande conformément à l'article L.622-14 du code de commerce.

ARTICLE 14 : Restitution des locaux

1/ En fin de bail, le preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers ou matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

2/ Le preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les biens immobiliers donnés à bail, en bon état de réparation et d'entretien selon les obligations lui incombant aux termes du présent bail, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le preneur devra remettre les clés au bailleur.

Au cas où le preneur ne serait pas présent aux jour et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les lieux, les frais correspondants étant à la charge du preneur.

3/ Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises agréées par le bailleur, donner son accord pour lesdits devis.

Si le preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises

qualifiées et agréées par le bailleur dans le meilleur délai d'usage compte tenu de la nature des travaux à réaliser. En toute hypothèse, les travaux devront commencer et être réalisés dans les délais selon lesquels les entreprises contactées par le bailleur et ayant établi des devis se sont engagées à commencer et à exécuter ces travaux, le tout sous réserve que le bailleur produise au locataire des attestations des entreprises prenant de tels engagements.

Le préjudice du bailleur est suffisamment établi du seul fait de la nécessité qu'il aura à remettre les locaux en l'état cet élément attestant de la défaillance du preneur envers ses obligations.

Le preneur, pendant la durée nécessaire pour la remise en état et à compter de la date d'expiration du bail, versera au bailleur une indemnité journalière, fixée d'ores et déjà à 1/300 du montant du dernier loyer annuel révisé, accessoires compris.

Seule une remise des clés en " mains propres " du bailleur ou du représentant qu'il aura désigné et un déménagement complet de tous les biens et objets vaudront libération des locaux et délieront le preneur de ses obligations liées au bail à l'exception de celles relatives à une éventuelle remise en état des locaux au vu des documents dressés.

Indivisibilité

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du bailleur, notamment en cas de sous-location partielle. En cas de coprêteurs par l'effet de mutations quelconques, l'obligation des coprêteurs sera réputée indivisible et solidaire.

ARTICLE 15 : Dépôt de garantie

Le preneur s'engage à verser au bailleur la somme de 3.750 €, montant du dépôt de garantie et représentant trois mois de loyer. Une somme de 3.450 € ayant déjà été versée au titre du 1^{er} contrat, le bailleur s'engage à verser le différentiel s'élevant à 300 € au 1^{er} décembre 2021.

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de toute indemnité quelconque que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des lieux. Elle est remise au bailleur à titre de nantissement, en application des articles 2355 à 2366 du code civil.

Dans le cas de résiliation du bail pour non-exécution de ces conditions, ce versement de dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité, de dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

En cas de révision du loyer, cette somme sera augmentée proportionnellement à la variation du loyer.

ARTICLE 16 : Caution solidaire

Au présent acte est intervenu Monsieur YAENA Hilaire né le 14 janvier 1968 à LOME (Togo), de nationalité française, demeurant 5, rue des frères Signol 95100 Argenteuil, Si après dénommé « La caution »

Lequel déclare avoir pris pleine et entière connaissance du présent contrat de bail et considérant l'intérêt qu'il a à faciliter cette opération, se porte volontairement et irrévocable caution solidaire aux conditions et termes du présent acte la SASU ELA BOUTIQUE 27, rue Gabriel Péri-résidence Beaurepaire-lot numéro 152-92 700 COLOMBES, Et de tout preneur qui viendrait à lui succéder dans les locaux objet du présent bail, ci après dénommé « le preneur ».

En faveur de :

HA

DD

HB

Monsieur BABACI Hamid, Né le 5 septembre 1974 à Argenteuil (95), De nationalité française demeurant 6, place Mirabeau-95230 Soisy-sous-Montmorency,

Et de tous les bailleurs successifs des locaux objet du présent bail, ci-après dénommé « Le Bailleur »

Pour un montant forfaitaire de 45.000 euros maximum concernant le montant de l'obligation principale, les intérêts, pénalités et intérêts de retard dus au titre du présent contrat de bail.

Cette caution couvrira toutes les sommes dues par le preneur ou ses successeurs en exécution du bail à quelque titre que ce soit, notamment loyer, charge, travaux, remise en état, indemnité d'occupation, jusqu'à la restitution des clés et l'établissement du décompte définitif de départ de l'occupant.

Et pour une durée initiale de neuf ans, courant à compter du jour de la prise d'effet du bail.

Portée de l'engagement solidaire

La caution solidaire est tenue de payer au bailleur ce que doit et devra le preneur, au cas où ce dernier ne ferait pas face à ses obligations au titre de l'obligation principale pour un motif quelconque. Dans la limite en montant de son engagement, la caution est tenue à ce paiement sans que le bailleur ait à poursuivre préalablement le preneur, à exercer des poursuites contre les autres personnes qui se seraient, le cas échéant, portées cautions du preneur pour sûreté de la même obligation principale, le bailleur pouvant demander à la caution le paiement de la totalité de ce que lui doit le preneur.

Pour obtenir ce paiement, le bailleur peut exercer des poursuites judiciaires sur l'ensemble des biens, meubles et immeubles, présents et avenir de la caution. La modification ou la disparition des liens ou de rapport de droit susceptibles d'exister entre la caution et le preneur n'emporte pas libération de la caution.

Connaissance par la caution de la situation du preneur

La caution s'est engagée pour le montant indiqué en-tête du présent engagement de caution, lequel inclut dans le principal que les intérêts, et le cas échéant, les pénalités et intérêts de retard afférents suivant les conditions applicables aux engagements cautionnés.

Conséquence du cautionnement à l'égard des ayant droit de la caution

Toutes personnes venant aux droits de la caution pour quelque cause que ce soit ou à quelque titre que ce soit, tels ses héritiers, seront tenues, indivisément à l'égard du bailleur, de l'exécution du cautionnement, dans les mêmes conditions que la caution.

En conséquence, le bailleur pourra demander à n'importe laquelle de ces personnes le paiement de la totalité des sommes qu'il aurait été en droit de demander à la caution sans que puisse être imposée aux bailleurs une division de ses recours entre lesdites personnes.

Mise en jeu de la caution

En cas de défaillance du preneur pour quelque cause que ce soit, la caution sera tenue de payer au bailleur ce que lui doit le preneur y compris les sommes devenues exigibles par anticipation. La caution ne pourra se prévaloir des délais de paiement accordés au

HB

HA

ND

preneur, sans toutefois que ceci remette en cause la durée pour laquelle le présent cautionnement est souscrit.

Recours de la caution - limites

Du fait de son paiement, la caution dispose contre le preneur des recours prévus par la loi et pourra bénéficier des droits, actions et sûretés du bailleur à l'égard du preneur.

Dès que le bailleur aura été payé de la totalité des sommes dues par le preneur, qui peuvent être d'un montant supérieur à celui du présent cautionnement, La caution pourra recevoir tout remboursement du preneur et exercer tout recours

Pluralité des garanties

Le présent cautionnement s'ajoutent et s'ajoutera à toutes garanties réelles ou personnelles qui ont pu ou qui pourront être fournies au profit du bailleur par la caution, par le preneur ou par un tiers.

Obligation d'information du bailleur

Conformément aux dispositions légales, le bailleur s'engage à faire connaître, chaque année, à la caution, le montant et les termes des engagements garantis par elle.

La caution et le bailleur conviennent que la production d'un listing informatique (ou d'un bordereau récapitulatif, constat d'huissier, etc.) fera foi en train de l'information.

Impôts - Frais

Tous droits, impôts, taxes, pénalités, frais et honoraires auxquels Le présent acte ainsi que son exécution pourront donner lieu, seront à la charge solidaire du preneur et de la caution qui s'y oblige, y compris les frais d'enregistrement en cas d'accomplissement de cette formalité.

Formalités

Toutes demandes et significations seront faites au bailleur, au domicile élu en-tête du présent bail. La caution ne requiert pas l'enregistrement du présent acte, l'accomplissement de la formalité étant laissé à la convenance du bailleur.

Remise d'une copie de l'acte de caution

La caution reconnaît avoir reçu une copie du présent acte de cautionnement. La caution autorise le bailleur à remettre au preneur une copie dudit acte.

La signature de la caution doit être précédé de la mention manuscrite suivante :

« En me portant caution de la SASU ELA BOUTIQUE, 27 rue Gabriel Péri - 92700 Colombes, et de tous preneur qui viendrait à lui succéder dans les locaux objet du présent bail, dans la limite de 45.000 Euros couvrant le paiement du principal, des intérêts et le cas échéant, des pénalités ou intérêt de retard et pour la durée de trois années je m'engage à rembourser aux bailleurs les sommes dues sur mes revenus et mes biens si la SASU ELA BOUTIQUE n'y satisfait pas elle-même.

En renonçant au bénéfice de discussion définie à l'article 2021 du Code civil et en m'obligeant solidairement avec SASU ELA BOUTIQUE je m'engage à rembourser le bailleur sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement SASU ELA BOUTIQUE.

HA

ND

HR

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile :

- le bailleur, au 6 place Mirabeau – 95230 Soisy-sous-Montmorency
- le preneur, dans les lieux loués au 27 rue Gabriel Péri, Résidence Beaurepaire – Lot N°152 – 92700 Colombes

Toutes contestations relatives au présent bail seront du ressort des tribunaux dont dépendent les locaux.

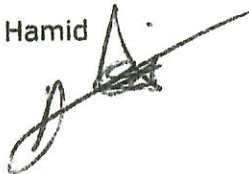
Fait en trois exemplaires dont un pour chacune des parties

A **COLOMBES**

Le **04.03.2021**

Le Bailleur

Monsieur BABACI Hamid



Le Preneur

ASU ELA BOUTIQUE

Représentée par Monsieur AYENA Hilaire



LA CAUTION

Monsieur AYENA Hilaire

« Bon pour caution solidaire de la somme de 45.000 € »

Ont été annexés au présent bail les documents suivants après avoir été revêtus de la signature des deux parties sur la première et dernière page ; à savoir :

- règlement de copropriété (extraits relatifs aux charges, description des lots loués, règles d'occupation des parties privatives et communes, destination de l'immeuble ...) ;
- documents ou diagnostic concernant les ascenseurs ;
- certificat parasitaire de moins de trois mois ;
- attestation de recherche d'amiante ;
- dossier technique amiante et fiche récapitulative ;
- état des risques technologiques et naturels prévisibles ;
- diagnostic de performance énergétique ;
- document unique regroupant les diagnostics ;
- état des lieux ;
- ...

ND - HB HA

ELA BOUTIQUE

Société par actions simplifiée

Au Capital de 1000 €

Siège sociale : 27 RUE GABRIEL PERI – Résidence Beaurepaire - Lot N 152 - 92700 COLOMBES

838 592 061 RCS NANTERRE

Représenté par son président

Monsieur AYENA HILAIRE

Monsieur BABACI Hamid

6, Place Mirabeau

95230 SOISY SOUS MONTMORENCY

Objet : Demande d'autorisation de céder le droit au bail des locaux sis 27 RUE GABRIEL PERI – Résidence Beaurepaire - Lot N 152 - 92700 COLOMBES

LRAR

Monsieur BABACI,

Agissant en qualité de président de la société par actions simplifiée **ELA BOUTIQUE** au capital de 1000 Euros, dont le siège social est 27 RUE GABRIEL PERI – Résidence Beaurepaire - Lot N 152 - 92700 COLOMBES et dont les statuts ont été établis par acte sous seing privé en date du 08 Mars 2018. Je vous informe, de notre intention de céder le bail commercial de notre société en faveur de la société **KING DONUTS, SAS** au capital de 1000 Euros, dont le siège est sis 38 Rue du Maréchal Joffre les Terrasses Fleuries 92700 Colombes, inscrite au RCS de Nanterre sous le numéro 904 306 362.

La société **KING DONUTS**, exercera au sein des locaux l'activité de commercialisation de produits alimentaires (**DONUTS**), elle s'engage à racheter notre bail, et à respecter l'ensemble des obligations détaillées dans notre bail commercial.

Souhaitant commencer son activité dans notre local le plus tôt possible. Nous vous demandons, par la présente, de bien vouloir nous autoriser à procéder à cette cession du bail commercial.

Dès réception de votre accord, nous procéderons à la mise en place de la procédure de cession et nous nous engageons à vous tenir informé de l'ensemble des étapes avant la finalisation de cette opération.

Comptons sur votre diligence, nous vous prions, monsieur, d'agréer nos salutations les meilleures.

Fait à Colombes, le 29 Juillet 2022

Monsieur AYENA HILAIRE

ND - HB HA

