

ENTRE LES SOUSSIGNES

MONTROUGE HABITAT, Office Public de l'Habitat, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 279 200 380 dont le siège social est au 12 rue Radiguet à Montrouge (92120) représenté par son Directeur général, domicilié en cette qualité audit siège.

d'une part,

Ci -après dénommé le Bailleur

ET

La SARL BOULANGERIE SADOUNE, immatriculée au R.C.S. de Créteil sous le n° 530 026 590, domiciliée 69, avenue du Docteur Durand à ARCUEIL (94110), représentée par M. Ali SADOUNE, gérant, né le 05/02/1976 à Tizi Rached (ALGERIE), demeurant sis 4 rue Paul Bourget à ANTONY (92160).

d'autre part,

Ci-après dénommé(e) le Preneur

BAIL COMMERCIAL

Le Bailleur donne à bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte pour y exercer l'activité de : **BOULANGERIE, PATISSERIE ARTISANALE.**

DÉSIGNATION

A MONTROUGE (HAUTS-DE-SEINE) 92120 sis 3, rue de la Solidarité, dans un immeuble collectif, un local commercial situé au rez-de-chaussée.

A savoir :

- boutique n° 6 d'une superficie d'environ 85 m²,
- W.C dans le vestibule.

Tels que lesdits lieux se poursuivent et comportent, le Preneur déclarant connaître les biens pour les avoir visités et dispense, en conséquence, le Bailleur d'en faire une plus ample description.

S A

I - DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le **1^{er} décembre 2019**, pour se terminer le **30 novembre 2028**.

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L 145-4, le Preneur a la faculté de donner congé au moins six mois avant l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9.

Le Bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24.

Les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement.

Le congé doit être donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, au libre choix de chacune des parties.

Le Preneur qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation. La demande de renouvellement doit être signifiée par le Preneur ou par le Bailleur, par acte extrajudiciaire.

Par dérogation à l'article 145-34 du Code de commerce, le loyer de renouvellement sera fixé au montant du loyer résultant de l'application de l'indice des loyers commerciaux (ILC).

II - DESTINATION DES LIEUX

LES LIEUX LOUES SONT EXCLUSIVEMENT A USAGE DE : BOULANGERIE, PATISSERIE ARTISANALE.

Ils ne pourront servir à aucun autre usage, étant entendu que le bailleur se réserve le droit de louer tous autres boutiques ou locaux de l'immeuble pour tous commerces, professions semblables ou similaires à celui du preneur.

Cette clause est un des éléments impulsifs et déterminants qui a conduit les parties à convenir du présent bail.

III - CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS

Le présent bail qui est soumis aux dispositions des articles du Code de commerce, est consenti conformément aux charges, clauses et conditions décrites ci-dessous. Le Preneur s'oblige à les exécuter indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, à savoir :

1. ENTRETIEN ET REPARATIONS

- 1.1) De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance ci-dessus fixée, sans pouvoir exiger aucune espèce de réparation, soit à cette époque, soit pendant le cours du bail, de les entretenir et de les rendre en fin de bail en bon état de réparations de toutes sortes y compris, si ces réparations sont dues à la vétusté, de telle manière que le Preneur soit tenu non seulement des réparations normales d'entretien, mais encore en ce qui concerne les lieux loués par lui du clos et du couvert suivant les termes de l'article 605 du Code civil, ledit propriétaire entendant n'être tenu que des gros murs et des couvertures entières au sens de l'article 606 du Code civil.

SA

D'aviser, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le Bailleur de toute réparation qui deviendrait utile soit dans les lieux loués, soit dans les parties communes ou dépendances aussitôt que la nécessité d'accomplir ces réparations se manifesterait.

De supporter la dépose définitive des jalousies, persiennes ou volets, au gré du Bailleur et ce, sans indemnité.

- 1.2) D'entretenir les lieux en bon état de réparations de toutes natures, lesquelles devront être exécutées au fur et à mesure de leur nécessité et de les rendre en fin de bail conformes à l'état des lieux d'entrée.

Les états des lieux d'entrée et de sortie seront dressés conformément aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce et demeureront annexés aux présentes.

De prendre à sa charge, toutes réparations qui deviendraient nécessaires sur les sonnettes et piles électriques, les appareils de bains et toilettes, les réservoirs de chasse et les W.C., les robinetteries et tuyauteries d'eau, de gaz et d'électricité et de payer tous dégâts provenant du manque de précautions.

De même toutes réparations quelles qu'elles soient, seront faites par le Preneur, aux portes, croisées, persiennes et à leur ferrures et serrures.

Le Preneur devra maintenir en parfait état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le Preneur est tenu de maintenir les locaux, installations, équipements et bâtiments donnés en location en état de servir à l'usage pour lequel ils sont loués. Par dérogation aux dispositions des articles 1719 et 1720 du Code civil, le Preneur devra faire son affaire de l'aménagement des biens donnés en location, au titre de transformations ou de réparations et après avis favorable du Bailleur, pour l'exercice de son activité et/ou de son commerce et il devra se conformer aux lois, règlements et aux prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. En outre, il devra supporter la charge de la mise en conformité des locaux, installations, équipements et bâtiments donnés en location avec les prescriptions de l'autorité administrative dont notamment les travaux de mise aux normes du local éventuellement nécessaires à son exploitation à l'exception de celles relevant de grosses réparations prévues par l'article 606 du Code civil. Le Preneur exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

Le Preneur s'oblige à laisser le Bailleur, ou son architecte ou toute autre personne de son choix, visiter les lieux loués aussi souvent que cela lui paraîtra utile et nécessaire afin de s'assurer de leur état et à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

De faire le nettoyage aussi souvent qu'il sera nécessaire des chéneaux, canalisations, châssis, terrassons et courettes pouvant exister dans les lieux loués ou leurs dépendances. Les vitrages, grillages ou châssis pouvant recouvrir certaines parties des lieux loués devant être entretenus, nettoyés, réparés, vitrés et remastiqués par le Preneur à ses frais.

- 1.3) D'entretenir en bon état la devanture des locaux et de faire pendant toute la durée du bail, toutes les réparations qui deviendraient nécessaires à ladite devanture, vitrine, glaces, vitres, volets et rideaux de fermeture et ce, quelle que soit la nature des travaux. Par conséquent, le

S A

Preneur ne pourra exiger ni de réparations, ni le remplacement de ces éléments, alors même qu'ils tomberaient en vétusté.

Et faute par le Preneur de satisfaire à ladite obligation, le Bailleur aura le droit de faire procéder à ce travail de sa propre autorité sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, et aux frais du Preneur qui devra procéder au règlement des travaux.

2. GARANTIE

De les tenir constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges, clauses et conditions du bail.

3. AMENAGEMENTS

3.1) De ne pouvoir faire dans les lieux loués ou dans l'une des parties quelconques de l'immeuble, aucun changement de distribution, ni percement de murs ou de cloisons, ni scellement. Ces travaux, s'ils sont autorisés, seront faits par les entrepreneurs du Bailleur et sous la direction de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront payés par le Preneur et fixés selon le barème de l'Ordre des Architectes.

Le Preneur devra aviser immédiatement et par écrit le Bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués. Il déclare avoir été informé des conséquences éventuelles de sa carence.

3.2) De laisser à la fin du bail, sans indemnité, tout changement, décoration, embellissements, augmentation, armoires ou placards scellés au mur, sonneries électriques ainsi que toutes canalisations d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central y compris les radiateurs et chaudières que le Preneur aurait pu faire installer dans les lieux loués, à moins que le bailleur ne préfère demander le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif. Le silence du Bailleur signifie que les lieux doivent être rétablis.

3.3) De poser à ses frais, à la demande du Bailleur, s'il n'en existe déjà, un compteur divisionnaire branché sur la canalisation de l'immeuble et de rembourser au Bailleur avec chaque terme de loyer, la totalité de sa consommation. Ceci indépendamment de leur participation à la consommation d'eau nécessaire aux parties communes.

4. CONDITIONS D'EXPLOITATION

De tenir les lieux constamment ouverts, achalandés, meublés et garnis sans pouvoir, sans aucun prétexte, cesser même momentanément de les employer à la destination ci-dessus indiquée, sauf fermetures et congés payés.

SA

5. TRAVAUX

- 5.1) De souffrir pendant toute la durée du bail, toutes les grosses réparations et les travaux qui deviendraient nécessaires ou que le Bailleur jugerait opportun de faire, ainsi que toute reconstruction de murs et bouchements de jours de souffrance, constructions nouvelles et surélévations sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer quand bien même leur durée excéderait quarante jours. S'il occupe les locaux à surélever, il suffirait au Bailleur de prévenir le Preneur un mois à l'avance pour qu'il rende libre lesdits locaux.
- 5.2) De laisser traverser les locaux objets de la désignation ci-dessus, par toutes canalisations nécessaires.

De supporter, à ses frais, toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur et d'installation dans les lieux loués pouvant être exigés par les compagnies.

De supporter, à ses frais, toute dépose et repose de canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou autres qui seraient rendues nécessaires par des travaux de gros œuvre effectués par le Bailleur.

De supporter à ses frais, toute dépose ou repose d'enseigne ou protection particulière, rendue nécessaire par l'activité ou à la demande du Bailleur, drapeau et autres marques de son commerce formant saillie par rapport à la vue de la façade. Ces travaux doivent être soumis au respect de la réglementation en vigueur et à l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour le Preneur de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

De souffrir l'enlèvement des tapis d'escalier s'il en existe et de ne pouvoir, dans le cas où le tapis ne pourrait être reposé par suite d'usure, demander une réduction de loyer.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, sauf si le Bailleur demande leur suppression au plus tard dans le mois de l'expiration du bail.

Cependant, les équipements, matériels et installations non fixés à demeure resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, en remettant les lieux en l'état.

- 5.3) En cas de travaux, construction, vente de l'immeuble par parts ou en totalité, le Bailleur pourra modifier la répartition des caves et procéder à un échange de ces locaux.

6. ASSURANCES

De se garantir par une assurance contractée auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques suivants : incendies, explosions, risques locatifs, privation de jouissance, dégâts des eaux, bris de glaces et risques professionnels.

De faire son affaire personnelle de toutes assurances contre le vol et le cambriolage.

SA

En tenant compte des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant.

Il s'assurera également contre le recours des voisins, du public, des tiers et les risques locatifs. Le Preneur devra s'acquitter exactement des primes et s'en justifier à toute réquisition du Bailleur et au moins annuellement.

Le Preneur s'engage, par ailleurs, à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouve le bien objet des présentes, telles que résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et de la situation des locaux loués.

De prévenir immédiatement le Bailleur par lettre recommandée en cas de sinistre, quand bien même il n'y aurait pas de dégâts apparents.

D'acquitter en sus du loyer ou de rembourser toutes les primes ou surprimes d'assurances qui viendraient à être réclamées au Bailleur, du fait de l'exercice de son commerce ou de son industrie et de la nature de ses marchandises.

De ne pouvoir rendre le propriétaire responsable des infiltrations dans les locaux loués provenant du toit, des conduites d'eau ou des vidanges, du sol, de l'humidité, refoulement, fuites ou toutes autres causes. Le Bailleur ne pourra être responsable des fuites pouvant se produire sur une canalisation commune masquée par un coffrage établi par le preneur pour les besoins de la décoration du local.

De ne rien réclamer au Bailleur en cas d'expropriation des lieux loués. Les droits du Preneur ne devant s'exercer que contre la partie expropriante.

De ne pouvoir exiger du Bailleur aucune indemnité pour le cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie et démolis en vue de leur reconstruction ultérieure.

Si par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité du Bailleur.

Par dérogation à l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou tout autre événement, de la majeure partie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, le Preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

7. CONDITIONS DE JOUISSANCE

- 7.1) De faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux à ses frais par le fumiste du Bailleur aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins deux fois par an et également en fin de jouissance, s'il s'agit de combustible solide ou liquide et une fois par an s'il s'agit de combustible gazeux ou de ventilations.

De ne pouvoir faire usage de poêles ou d'autres appareils mobiles à combustion lente ou à combustibles liquides ou gazeux. En conséquence, le Preneur sera seul responsable des dégâts matériels y compris ceux causés par le bistre ou le calcin, détériorations et accidents corporels qui pourraient être causés par ces appareils, même si le règlement en autorisait l'usage, le Bailleur les interdisant pour prévenir tous accidents ou inconvénients que l'expérience a montré autrement inévitable.

SA

De faire son affaire personnelle en ce qui concerne les cheminées ou conduits affectés à l'usage commercial, de toute modification, prolongement ou même reconstruction, s'ils devenaient nécessaires ou obligatoires, même si les cheminées ou conduits n'étaient pas réglementaires conformément aux ordonnances de police en vigueur, et ce, à ses frais et par dérogation aux dispositions des articles 1719 et 1720 du Code civil.

De munir lesdites cheminées de tous appareils destinés à atténuer les fumées et à supprimer la suie.

- 7.2) De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter.

De n'embarrasser par des ballots, caisses, paquets ou d'une manière quelconque, l'entrée de la maison, la cour, les escaliers et tous autres lieux communs avec les autres locataires.

De ne pouvoir faire entrer de voitures dans la cour de l'immeuble dont dépendent les lieux loués.

De ne laisser entrer les fournisseurs que par la porte de la boutique.

De ne pouvoir placer des pots de fleurs, caisses ou autres objets sur les bandeaux de fenêtres, balcons et de ne pouvoir suspendre à l'extérieur des objets susceptibles de nuire à l'aspect du local et/ou de l'immeuble.

De pouvoir installer une terrasse au-devant du fonds de commerce à la condition d'avoir obtenu les autorisations de la Ville et de Voirie requises.

- 7.3) De ne pouvoir apposer de plaques, enseignes, écussons, lanternes ou enseignes lumineuses sur la façade de l'immeuble ou sur les piliers de la porte cochère, sans accord écrit du Bailleur et des services compétents, après demande détaillée formulée par le Preneur.

De n'avoir dans les lieux loués ni chien, ni aucun animal bruyant ou malpropre susceptible d'incommoder les autres locataires et de nuire à la bonne tenue de l'immeuble.

De ne rien faire qui, par le bruit, l'odeur ou toute autre cause, puisse troubler la tranquillité des autres locataires.

- 7.4) De ne pouvoir jeter les eaux ménagères dans les lieux d'aisance et, en temps de gelée, de ne pouvoir jeter des eaux ménagères dans les tuyaux de descente extérieure, sous peine d'être responsable des dégâts qui en seraient la conséquence.

- 7.5) De ne pouvoir user du gaz ou de l'électricité qu'après avoir contracté les abonnements nécessaires, de ne pouvoir établir de branchements électriques ou de gaz sur les colonnes montantes, d'acquitter outre sa consommation, tous frais de location ou d'entretien des colonnes montantes, branchements et compteurs.

SA

De ne rien réclamer au Bailleur pour l'interruption dans les services des eaux, du gaz ou de l'électricité, provenant soit du fait des compagnies, soit de travaux de réparations, soit de gelées ou de toute autre cause accidentelle.

Le Preneur fera son affaire de l'augmentation de puissance électrique ainsi que du raccordement au gaz de ville, nécessaires à la mise en place de son activité. Il s'engage à faire les démarches nécessaires auprès des fournisseurs d'énergie et des gestionnaires de réseaux, à obtenir les autorisations administratives éventuelles et en assumera les coûts.

- 7.6) De se conformer pour l'exercice de son commerce ou de son industrie aux règlements administratifs en vigueur, de prendre toutes précautions pour ne pas gêner les autres locataires de l'immeuble ou voisins par l'exercice de son commerce ou de son industrie et de faire son affaire personnelle de toutes réclamations qui seraient faites, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.
- 7.7) Outre le loyer, le Preneur remboursera au Bailleur les charges locatives telles que définies par le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 et les textes subséquents, trimestriellement dans le même temps que le loyer.
- 7.8) L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.
- 7.9) De respecter les conditions prescrites par le règlement intérieur de l'immeuble.
- 7.10) Le Preneur ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucun déballage ou décharge, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

8. RESTITUTION DES LIEUX LOUÉS – REMISE DES CLÉS

- 8.1) En cas de congé donné, soit pour la date d'expiration du présent contrat, soit pour l'expiration d'une période triennale et en cas de résiliation de plein droit en vertu de la clause résolutoire, le Preneur sera tenu d'évacuer les lieux, sans délais, à la date fixée.
- 8.2) Le Preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le Bailleur, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le Preneur est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.
- 8.3) Le Preneur devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.
Il sera procédé, en la présence du Preneur dûment convoqué et d'un représentant du Bailleur, un état des lieux de sortie.
Si la nécessité de procéder à des réparations est établie, l'état des lieux comportera un bordereau des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte ou d'un représentant du Bailleur dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

9. IMPOTS ET CHARGES DIVERS

De satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus d'acquitter exactement les contributions personnelles, mobilière et de patente, les taxes de balayage, ordures ménagères et déversement à l'égout ou tous autres impôts ou taxes qui viendraient à remplacer ceux désignés ci-dessus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse jamais être recherché ni inquiété à ce sujet.

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, il est rappelé au Preneur que celui-ci aura la charge du paiement :

- de la taxe foncière ;
- de toute taxe additionnelle à la taxe foncière ;
- la taxe de droit au bail ;
- la taxe sur les bureaux ;
- de tous les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local donné en location.

Le Preneur acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur, ces trois précédentes années :

- maintien en état des enrobés
- maintien en état des enrobés
- création de 4 jardinières maçonnées

Le Bailleur n'envisage pas de réaliser des travaux dans les trois prochaines années.

10. CESSION OU APPORT

10.1) Dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société le fonds de commerce qu'il exploite dans l'immeuble loué, ladite société devra s'engager directement envers le Bailleur, à payer tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre la société commerciale, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

En cas d'apport à une société commerciale, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des présentes, sous peine de résiliation du présent bail, si bon semble au Bailleur.

Les stipulations qui précèdent, relatives au cas d'apport à une société commerciale ne dispensent pas la société bénéficiaire de l'apport de faire signifier l'acte conformément à l'article 1690 du Code civil.

10.2) Le Preneur ne pourra céder son droit au bail et/ou son fonds de commerce à une société commerciale, si ce n'est en totalité à un successeur dans son fonds de commerce et ce, après information du bailleur.

L'acte de cession devra être rédigé avec l'intervention du Bailleur.

La cession est subordonnée à un accord exprès et écrit du Bailleur.

S A

Dans le cas de l'accord exprès du Bailleur, et ce durant trois ans à compter de la date de la cession, le Preneur et tous cessionnaires successifs resteront solidairement tenus entre eux de plein droit et sans bénéfice de discussion et de division du paiement des loyers et charges échus ou à échoir.

- 10.3) De plus, un exemplaire de l'acte de cession portant mention de l'enregistrement sera délivré sans frais au Bailleur ou à son mandataire, dans le mois de la signature, et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard dudit Bailleur et de résiliation des présentes si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code civil.
Il a été expressément convenu entre les parties que la notification de la cession ne se confond pas avec l'obligation du Preneur d'inviter le Bailleur à participer à la signature de l'acte de cession.
- 10.4) Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le Preneur ou cessionnaires successifs, sans que lesdits loyers et charges aient été acquittés entre les mains du Bailleur ou de son représentant.
- 10.5) De ne pouvoir sous-louer.

11. CONDITIONS PARTICULIERES

Indépendamment des charges et conditions qui précèdent, le présent bail a encore lieu sous les conditions particulières suivantes :

- le Preneur devra exécuter à ses frais tous travaux qui pourraient être exigés afin de se conformer à toutes prescriptions et règlements administratifs de l'autorité pour cause d'hygiène, de ventilation, d'aération, d'isolation, de salubrité, de sécurité et d'accessibilité du public ;
- le Preneur sera responsable de la conformité du local au regard des règles et normes en vigueur applicables à son activité de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais ni inquiété ni recherché ;
- le Preneur ne devra pas faire supporter aux planchers de l'ouvrage une surcharge supérieure à celle qu'ils peuvent normalement supporter ;
- le Preneur s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des voisins en raison de son activité et de son exploitation dans les lieux loués mais également à l'occasion des livraisons et des déplacements de son personnel. Le preneur garantit faire son affaire personnelle de tout trouble de voisinage qu'il pourrait provoquer pour quelque cause que ce soit et renonce à ce titre à tout recours contre le Bailleur.

12. VISITE ET PUBLICITE

De souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tels emplacements qu'il conviendrait au Bailleur en cas de vente de l'immeuble ou de location en fin de bail et ce dès que le congé est notifié par l'une ou l'autre partie.

En cours de bail, le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte, ses ouvriers et personnel ou toute personne munie de l'autorisation du Bailleur, pénétrer et visiter les lieux loués aussi souvent que cela puisse lui paraître utile, et au moins par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur pour s'assurer de leur état, et à tout moment si des réparations venaient à s'imposer.

SA

En fin de bail et en cas de relocation ou de vente, il devra également laisser visiter les lieux par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes.

13. FRAIS

De payer les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris les amendes et double droits pour non enregistrement en temps utile.

14. TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions énumérées ci-dessus quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque, le Bailleur pourra toujours y mettre fin.

Le Preneur ne pourra jamais invoquer d'autorisation valable ou tacite du Bailleur pour déroger aux clauses et conditions du présent bail, toute dérogation devant être écrite. Les clauses et conditions du présent bail ne pourront jamais être réputées comminatoires, léonines ou de style pour quelque cause que ce soit, le Preneur les ayant librement acceptées.

IV – LOYER ET DEPÔT DE GARANTIE

Suite à l'acceptation de l'offre de renouvellement du bail signifiée par acte d'huissier de justice en date du 24 mai 2019, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe et hors charge de **20 308,50 € (vingt mille trois cent huit euros et cinquante centimes)** que le Preneur s'oblige à verser entre les mains du Bailleur ou de son mandataire par quart et à terme échu aux époques ordinaires de l'année.

Le Preneur s'engage à verser contre quittance séparée ou à mandataire, la somme de **10 154,25 € (dix mille cent cinquante-quatre euros et vingt-cinq centimes)** représentant six (6 mois de loyer) en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux. Elle ne sera pas productive d'intérêts.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur de plein droit au titre de dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée au titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion.

SA

V - REVISION DU LOYER

La révision de loyer est soumise aux dispositions des articles L. 145-33 et suivants du Code de commerce.

Les parties conviennent de réviser par période triennale, le loyer sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux par l'I.N.S.E.E.

A cet effet, le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les trois ans à compter de la date de départ du bail. Le nouveau montant sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- le montant du loyer initial,
- l'indice ayant servi à établir ce montant,
- et le dernier indice connu au mois d'anniversaire précédant immédiatement la révision.

Il est précisé, à cet égard, que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du **2^{ème} trimestre de l'année 2018 (2ème trimestre 2018) qui s'élevait à 112,59.**

Le loyer devant varier du même pourcentage que la valeur de l'indice choisi, la valeur de l'indice jouera de plein droit sans qu'il ne soit besoin d'une notification préalable.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision du loyer cesserait d'être publié, cette révision sera faite en prenant l'indice de remplacement ou un nouvel indice conventionnellement choisi.

VI - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, ainsi que des prestations, taxes municipales, fournitures et frais accessoires, ou en cas d'inexécution de l'une des charges et conditions ci-dessus énoncées et un mois après commandement de payer ou sommation d'exécuter demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur sans qu'il ne soit besoin de former aucune demande judiciaire si, en ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance rendue par le juge des référés, laquelle serait exécutoire par provision, nonobstant appel ou opposition et sans caution.

Le loyer du terme en cours et ceux payés d'avance appartiendront au Bailleur, sans préjudice de tous autres droits et actions.

Toute offre de payer ou d'exécuter après les délais ci-dessus fixés ne fera pas obstacle à la résiliation de la location.

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, ou de résiliation amiable acceptée des deux parties, ou en cas de cession de bail autorisée par le Bailleur, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le Preneur restera en totalité acquise au Bailleur à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un (1) mois après le non-respect

S₁₂ A

d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

De plus, le Bailleur pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

Dans tous les cas de résiliation, en tout état de cause, il ne sera jamais dû d'indemnité par le Bailleur. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le Preneur s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, de non-respect aux obligations du bail, à régler tous les frais et honoraires engagés par le Bailleur dans le cadre de toute procédure, incluses les expertises, que celui-ci serait obligé d'intenter.

VII – SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

Les obligations résultants du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

VIII - CLAUSE PENALE

Si le Preneur n'avait pas quitté les lieux loués à la date pour laquelle le congé aurait été donné, comme au cas où le présent bail serait résilié aux torts du Preneur, celui-ci devra payer une astreinte fixée à deux fois le loyer quotidien par jour de retard, cette somme sera exigible pour la période séparant la date du congé ou de la résiliation jusqu'au départ définitif du Preneur après complet déménagement et remise des clés.

Le loyer du terme en cours et ceux payés à titre de dépôt de garantie appartiendront au Bailleur, sans préjudice de tous autres droits.

IX - EN ANNEXE DU CONTRAT- LES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, est annexé au présent bail un état des risques naturels et technologiques.

Conformément aux dispositions de l'article L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, Il est également annexé au présent bail un diagnostic de performance énergétique (DPE).

SA

ANNEXES

Sont annexées au présent bail les pièces suivantes :

- l'état des lieux d'entrée
- le règlement intérieur de l'immeuble
- l'état des risques naturels et technologiques
- le diagnostic de performance énergétique
- situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, le Preneur dans les lieux loués, le Bailleur en son siège tel qu'indiqué en tête des présentes.

Fait en trois exemplaires à Montrouge, le 1^{er} Décembre 2019

Pour le Preneur,
SARL BOULANGERIE SADOUNE
M. Ali SADOUNE

sadoUNE Ali



Pour le Bailleur,
MONTROUGE HABITAT OPH,
Le Directeur général
Nicolas MONTANE