

# BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

La société Civile Immobilière DORIPRO, au capital de 1 000 euros, inscrite au RCS d'Evry sous le n° 800202327, dont le siège social est 20 bld Jean Jaurès 91290 ARPAJON représentée par son gérant en exercice M LAURENT DORISON domicilié en cette qualité audit siège

Ci-après dénommé dans le corps de l'acte « le bailleur » est soumis à toutes les obligations lui incombant en vertu du présent acte.

**D'une part,**

La société « SYLVANAS REINE » SAS au capital de 8000, dont le siège social est situé au 20 BD JEAN JAURES, 91290 ARPAJON, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Evry sous le numéro 914 992 631 représentée par Mme Xiaowu LIANG agissant et ayant les pouvoirs nécessaires en tant que président.

**D'autre part,**

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR donne par les présentes en location au PRENEUR qui accepte, les lieux désignés ci-après, faisant partie :

- D'un immeuble sis 20, boulevard Jean Jaurès et 1, rue du Docteur Babin à ARPAJON 91290.

**ARTICLE I : désignation**

Au rez-de-chaussée : une salle en L, cuisine et couloir de distribution, un local labo-chambre froide, un local poubelles, lingerie, WC du personnel, vestiaire du personnel, une cour de jonction, un vestiaire clients, WC clients, une cuisine, une annexe, et un office le tout formant un local d'une surface de 241 m2 en sus d'une cave de 18m2.

ZAW

LD

Et les 559/1000 des parties communes générales de l'ensemble immobilier, constitutif de la copropriété.

Ainsi que, lesdits lieux existent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation à la requête expresse du PRENEUR qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

- Il déclare les trouver exactement conformes à la destination contractuelle ci-après stipulée,
- Il est précisé que toutes les différences entre les cotes et surfaces résultant du plan éventuellement annexé aux présentes et les dimensions réelles desdits lieux, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent,
- Dans le cadre du présent bail, le BAILLEUR met à disposition du preneur, qui accepte, les éléments d'équipement suivant :
  - les éléments sanitaire et chaudière . Il est expressément convenu que ces éléments font partie intégrante du présent bail. En conséquence, le PRENEUR ne pourra en disposer à quelque titre que ce soit et sous quelque modalité que ce soit. Il s'engage à prévenir tout tiers des droits de propriété du bailleur sur ces éléments. Ces éléments seront restitués au BAILLEUR à l'expiration du présent bail, la présente obligation étant une condition déterminante de l'engagement du BAILLEUR au titre des présentes.

## **ARTICLE II : destination-Autorisation**

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour les activités suivantes :

- restauration traditionnelle, à emporter avec la possibilité d'avoir recours à un service de livraison à partir éventuellement d'une plate forme internet

Le preneur pourra y adjoindre des activités connexes ou complémentaires.

A cette fin, il fera connaître son intention au propriétaire par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé. Cette formalité vaut mise en demeure du propriétaire de faire connaître dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités. En cas de contestation, le tribunal Judiciaire, saisi par la partie la plus diligente, se prononcera en fonction notamment de l'évolution des usages commerciaux.

LD

ZXW

Le PRENEUR sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle à l'exclusion de toute autre activité non connexe ou non complémentaire sous peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon le semble au BAILLEUR. La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de toute ou partie desdites activités.

Le PRENEUR fera en conséquence son affaire personnelle à ses frais, risques et périls de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférent aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

### **ARTICLE III : durée**

Le présent bail est conclu et accepté pour une durée de 9 ans qui commencera à courir le 05/08/2022 pour se terminer le 05/08/2031

Le PRENEUR pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale dans les formes et conditions prévues par la législation en vigueur.

### **ARTICLE IV : loyer**

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel, en principal, de 30 000 euros non soumis à la tva soit 2 500 euros par mois également non soumis à la TVA que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR, à son domicile ou à celui de son mandataire, avec les taxes et droits y afférents, par mois à terme échu.

Le loyer n'est pas soumis à la TVA. Si le bailleur décidait d'opter pour un assujettissement au régime de la T.V.A., celle-ci s'ajouterait au loyer ci-dessous convenu. Le Preneur s'oblige à l'acquitter tant sur le loyer en principal que sur les accessoires.

Toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR : loyers, charges et remboursement de toutes natures, seront payées par chèque ou par prélèvement automatique sur le compte du PRENEUR.

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et des accessoires, le montant de la quittance sera majoré de plein droit, sans mise en demeure et sans aucune formalité, de 10% à titre de clause pénale expresse, cette clause ne faisant pas obstacle à l'application des intérêts de retard et à l'application des dispositions de l'article XIV « clause résolutoire ».

### **ARTICLE IV : révision du loyer**

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé au terme de chaque période triennale du bail à la date anniversaire du bail. Cette révision fera l'objet d'une notification au preneur, en exécution des articles L. 145-37 et L.145-38 du Code du Commerce.

Les parties conviennent de prendre pour indice de référence l'Indice des Loyers Commerciaux (I.L.C.) qui est publié trimestriellement par l'INSEE. Le dernier indice connu à la date de signature du bail est le suivant

2022	T1	120,61	23/06/2022
------	----	--------	------------

#### **ARTICLE V : dépôt de garantie**

A l'appui du présent bail et au jour de sa signature, le PRENEUR verse entre les mains du BAILLEUR ou de son mandataire, la somme de 7500 euros à titre de dépôt de garantie correspondant à un terme de loyer principal (un trimestre). Cette somme n'est pas assujettie à la tva

Ce dépôt est versé en garantie de paiement du loyer et des charges annexes, ainsi que pour l'exécution parfaite des clauses du bail.

Cette somme sera conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail, jusqu'au règlement définitif de toute indemnité que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR à l'expiration du bail et à sa sortie des lieux loués ; en aucune façon, le dernier terme de loyer ne pourra s'imputer sur le dépôt de garantie. Cette somme ne sera productive d'aucun intérêt.

Si le bail est résilié pour inexécution des conditions ou pour toute cause imputable au PRENEUR, ce dépôt de garantie sera acquis au BAILLEUR en réparation du préjudice subi.

Ce dépôt devra toujours rester égal à un quart du loyer annuel et il sera augmenté ou diminué dans la même proportion que le loyer, en application de l'article IV § 3 ci-dessus.

#### **ARTICLE VI : Condition de la location**

Le PRENEUR s'oblige à tenir les lieux loués en état permanent d'exploitation.

Le Preneur devra jouir des lieux de manière raisonnable, se conformer au règlement de l'immeuble et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants ainsi qu'aux riverains. Il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits ou odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements pouvant exister, arrêtés de police, règlement sanitaire, etc ... et veiller à toutes les règles de l'hygiène, de salubrité et de sécurité.

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir strictement :

ZCW

LD

- Le PRENEUR prendra les lieux loués et les équipements dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, à quelque époque que ce soit pendant la durée du bail, aucune réparation, amélioration ou remplacement quelles que soient la cause, la nature et l'importance, ni aucune réduction de loyer de ce chef
- Les travaux et réparations définis ci-dessus payés par le PRENEUR ne pourront donner lieu à aucun recours et répétition contre le BAILLEUR. Le PRENEUR ne pourra opérer aucune compensation de leur montant avec les sommes dues au BAILLEUR à titre quelconque. Le PRENEUR sera tenu de rembourser au BAILLEUR la quote-part incombant aux lieux loués de tous les travaux, petits ou gros, concernant l'immeuble sans distinction.

Dans le cas où l'immeuble serait soumis au statut de la copropriété ou appartiendrait à une société d'attribution, le remboursement s'effectuerait dans les conditions du règlement de copropriété de l'immeuble.

Tous les travaux d'entretien et de gros entretien peuvent être mis à la charge du locataire, dès lors qu'ils ne constituent pas des grosses réparations définies par l'article 606 du code civil.

Par exception le coût d'un éventuel ravalement resterait à la charge du Bailleur quel qu'un soit la cause.

Le PRENEUR s'engage ainsi à entretenir, réparer ou remplacer, à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour cause d'infiltrations provenant desdits vitrages.

Le PRENEUR accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement mis à sa charge, le BAILLEUR entreprenne, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf le cas d'urgence, d'effectuer en ces lieux et place lesdites réparations et travaux, le PRENEUR s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le BAILLEUR.

- Il devra user des lieux et des équipements loués en bon père de famille et les rendre en fin de location en parfait état d'entretien et de réparation

Faire ramoner à ses frais autant de fois que cela sera nécessaire ou légalement obligatoire, les cheminées, poêles et fourneaux des lieux loués. Le PRENEUR reconnaît avoir été informé de ce qu'il était interdit de brancher dans les cheminées existantes des appareils de chauffage à combustion lente ou à gaz.

LD

Le PRENEUR devra procéder chaque fois que de besoin à la dératisation, désinfection et destruction des rats, cafards, parasites et autres nuisibles, contracter et maintenir à cet effet tout contrat utile avec une entreprise spécialisée, sauf en cas de carence à ce que le bailleur soit fondé à y procéder lui-même, au compte du PRENEUR et à ses frais.

Il devra aviser le BAILLEUR immédiatement de toute dégradation ou détérioration des lieux loués.

- Le PRENEUR devra tenir constamment les lieux loués ouverts et achalandés. En outre, ils devront être garnis de meubles, objets mobiliers, marchandises et matériels de valeur en quantité suffisante pour répondre, à toute époque, du paiement des loyers et de leurs accessoires, et de l'exécution des toutes les charges et conditions de la présente convention.
- Le PRENEUR ne devra faire supporter aux planchers de l'immeuble une charge qui pourrait nuire à la solidité de ce dernier.

Il ne pourra installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du BAILLEUR. Il fera supprimer, sans délai, ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, qu'elles qu'aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucune cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression à ces conditions, ni comme génératrice d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra toujours y mettre fin.

- Il ne pourra, dans les lieux loués, faire aucune construction ou installation, non plus qu'aucun aménagement, percement de mur ou changement de distribution et généralement, il ne pourra leur apporter, non plus qu'aux installations qu'ils comprennent, aucune modification quelconque, à moins d'avoir obtenu au préalable l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR. En cas d'autorisation, tous les travaux que fera exécuter le PRENEUR le seront sous sa responsabilité et ses risques et périls. L'architecte du BAILLEUR ou un organisme de contrôle désigné par le BAILLEUR sera chargé de reconnaître que les travaux envisagés ne nuisent pas à l'aspect et à la solidité

LD

Zxw

de l'immeuble et n'en diminuent pas la valeur. Un architecte sera en outre chargé de constater la bonne fin des travaux. Ses honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Il ne pourra non plus exposer aux fenêtres et murs de l'immeuble en dehors de la devanture, aucune enseigne, caisse ou pot de fleurs ni aucun objet de quelque nature qu'il soit, avoir aucun animal bruyant ou malpropre, faire ni laisser faire dans les lieux loués aucune vente publique, dans quelques cas que ce soit, même après décès.

- Le PRENEUR aura l'obligation de souffrir et laisser faire, sans pouvoir en discuter l'urgence, ni prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous les travaux que le BAILLEUR jugera nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, notamment, tout bouchement de vides, cours et courettes, de jours de souffrance, et toute construction voisine pouvant diminuer le jour et la vue, et ce, quelle qu'en soit la durée, excédât-elle quarante jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du code civil. Le PRENEUR devra laisser pénétrer dans les lieux tous les hommes de l'art chargés de réaliser les travaux.
- Le PRENEUR acquittera exactement, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'ensemble des impôts, contributions et taxes, créés ou à créer et dont le propriétaire pourrait être responsable à un titre quelconque, de sorte que ce dernier ne puisse être inquiété ou recherché, notamment les taxes de police et de voirie, ainsi que la taxe professionnelle et la taxe d'habitation, ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales, de quelque nature que soient ces charges. Il fera exécuter à ses frais, tous travaux d'entretien quelles qu'en soient l'importance et la nature, de sorte qu'en toute hypothèse le loyer ci-après fixé soit perçu net de toutes charges quelconques, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location.

Le PRENEUR devra en justifier à première demande écrite, et notamment, huit jours au moins avant le départ des lieux à quelque titre que ce soit, et avant tout enlèvement des objets mobiliers et marchandises.

- Le PRENEUR souscrira tous abonnements à toutes sources d'énergie (eau, électricité, télécommunication...), en paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommation à leur échéance exacte, de façon que le BAILLEUR n'en soit jamais inquiété.

LD

Zxw

Il ne pourra exiger du BAILLEUR aucune indemnité ni diminution de loyer en cas d'interruption ou d'arrêt des sources d'énergie et télécommunication évoquées au paragraphe précédent, quelle qu'en soit la cause.

Si le commerce exercé par le PRENEUR entraînait une consommation d'eau significative, il serait tenu à première demande du BAILLEUR, de souscrire directement auprès de la compagnie des eaux, un branchement particulier, à ses frais exclusifs, à moins que le propriétaire ne préfère faire poser, à ses frais, un compteur divisionnaire.<sup>4</sup>

Le coût de toute modification, changement ou aménagement de canalisations, appareils ou autres installations nécessités par l'activité du PRENEUR ou de mesures réglementaires postérieures à la conclusion du présent bail, sera remboursé par le PRENEUR au BAILLEUR sur justificatif.

- Le PRENEUR s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des voisins, tant à l'occasion de livraisons qu'à celles de déplacement du personnel. Le PRENEUR déclare se soumettre aux obligations du règlement de copropriété et/ou du règlement intérieur qui s'imposeront à lui dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux dispositions du présent bail.
- Le PRENEUR remplira vis-à-vis de toutes administrations publiques, toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites, en raison de son occupation et de son exploitation et il obtiendra aux mêmes fins les autorisations administratives nécessaires, de manière que le BAILLEUR ne soit pas recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations. Il supportera seul les taxes, redevances ou impôts liés à son activité même s'ils étaient établis au nom du BAILLEUR.

Il fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge, tous les travaux, aménagements, installations et constructions qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers, magasins et bureaux, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

- En tout état de cause, le PRENEUR ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur de l'immeuble par des adjonctions sur les façades ou des éléments de décoration visibles de l'extérieur sans l'accord écrit du BAILLEUR et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant.

LD

2xw

- A l'expiration du présent bail, par avènement du terme convenu ou par résiliation pour quelque cause que ce soit et même en cas de renouvellement de bail, toutes les constructions et installations, tous les aménagements, améliorations et embellissements effectués par le PRENEUR resteront la propriété du BAILLEUR, à moins que celui-ci ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif, se réservant en outre le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires ou une indemnité pécuniaire représentative de leur coût, indemnité qui constituera une créance privilégiée, au même titre que le loyer. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, aux frais du PRENEUR.
- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante

#### **ARTICLE VII : charges, impôts et taxes**

Le PRENEUR s'engage à acquitter ses contributions personnelles, mobilières, Contribution Economique Territoriale (C.E.T.), et autres, auxquelles il sera assujéti et de satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. Il justifiera de l'acquit de ses contributions à toutes réquisitions.

Le PRENEUR s'engage aussi à rembourser en sus du loyer principal, les charges, impôts et taxes afférentes à toutes les prestations fournies par le BAILLEUR, à tous les travaux exécutés par le BAILLEUR ou éventuellement par la copropriété. En cas d'immeuble en copropriété, les charges communes récupérables seront celles découlant des appels de fonds et des comptes émanant du syndic dans leur totalité.

Le PRENEUR remboursera également toute nouvelle taxe qui pourrait résulter de l'évolution future de la législation fiscale.

- La taxe foncière (TF) à la charge des locaux loués sera supporté à hauteur de 70% par le PRENEUR et sera remboursé par ce dernier au BAILLEUR dès sa mise en recouvrement par le Trésor et au plus tard avec le terme de loyer suivant cette mise en recouvrement. Pour la taxe foncière 2022 un compte prorata sera effectué à compter du 05 août.

- La taxe d'ordure ménagère (TEOM) à la charge des locaux loués sera supporté dans sa totalité par le PRENEUR et sera remboursé par ce dernier au BAILLEUR dès sa mise en recouvrement par le Trésor et au plus tard avec le terme de loyer suivant cette mise en recouvrement,
- Le Bailleur se réserve le droit de recouvrer les taxes, impôts et charges par provisions mensuelles calculées sur la base de l'année précédente, lesdites provisions étant à parfaire ou à diminuer en fonction du montant recouvré pour l'année en cours.

Si, en fin d'année, les provisions versées se révélaient inférieures aux charges réelles, le PRENEUR s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles. Les sommes trop versées viendraient en déduction des provisions de l'année en cours.

Le BAILLEUR effectuera un arrêté annuel des comptes. En conséquence, il s'engagera à fournir au PRENEUR un décompte exact des charges locatives pour l'année écoulée.

Dans le cas où, pour une raison quelconque, le PRENEUR était amené à quitter les locaux objets du présent bail, le montant correspondant au décompte des provisions versées par le PRENEUR jusqu'à son départ et les charges réellement payées par le BAILLEUR jusqu'à cette époque, se ferait de plein droit par imputation sur le dépôt de garantie tel que prévu aux présentes.

#### **ARTICLE VIII : assurances**

Le PRENEUR a l'obligation :

- De faire assurer pour toute la durée du bail tous les aménagements ou embellissements qu'il aura pu apporter aux lieux loués ou qu'il aura trouvé à son entrée dans les lieux et tous les objets garnissant les lieux loués contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, d'attentats, d'actes de vandalisme et autres sans aucune exception.

LD

Zxw

De s'assurer pour les mêmes risques contre le recours des tiers et des voisins.

De s'assurer du trouble qui pourrait lui être apporté par les tiers, à sa jouissance, par voie de fait ou autrement.

De renoncer et de faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le BAILLEUR.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le BAILLEUR, soit pour les autres occupants de l'immeuble, des surcharges d'assurances, le PRENEUR devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes

Il est convenu que les risques spéciaux afférents à l'activité du PRENEUR devront être signalés au BAILLEUR et que la surprime qui pourra en découler, tant pour le BAILLEUR que pour les autres occupants de l'immeuble, sera supportée intégralement par le PRENEUR.

De s'acquitter régulièrement à leur échéance des primes afférentes auxdites polices.

De justifier, à première demande du BAILLEUR de l'exécution des clauses qui précèdent par la production des polices et des quittances de primes y afférentes.

De prévenir immédiatement le BAILLEUR par lettre RAR de tous sinistres, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure les lieux.

- D'assurer sa responsabilité civile, notamment dans l'exercice de son activité, de souscrire toutes assurances et exercer tous recours directs en raison de vols ou détériorations dont lui-même, ses déposés ou ses biens pourraient être victimes.

Toutes assurances susceptibles d'être souscrites par le PRENEUR, notamment dégâts des eaux, incendie, responsabilité civile professionnelle...

#### **ARTICLE IX : responsabilité – recours**

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués.

LD

8xw

- Dans le cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou pour partie pour vétusté, vice de construction, cas fortuit ou force majeure indépendante de la volonté Du BAILLEUR.
- En cas d'interruption même prolongée et qu'elle qu'en soit la cause, de l'eau, du gaz, de l'électricité.

#### **ARTICLE X : cession – sous- location**

Le PRENEUR ne pourra céder sous quelque forme que ce soit les droits qu'il détient en vertu du présent bail sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce.

En cas de cession, le PRENEUR restera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers et accessoires.

Un original enregistré ou une grosse de la cession de bail devra être remise au BAILLEUR, sans frais, dans le mois de la cession, à peine de nullité.

Le PRENEUR ne pourra donner en sous-location, tout ou partie des locaux faisant l'objet des présentes, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

En tout état de cause, en cas de sous-location autorisée, le PRENEUR demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité des loyers à l'égard du BAILLEUR, et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail.

Les parties conviennent que les lieux loués forment un indivisible.

En conséquence, la sous-location sera consentie par le PRENEUR à ses risques et périls et ce dernier s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction du sous-locataire.

#### **ARTICLE XI : visite et restitution des lieux**

- Le PRENEUR s'engage à laisser le BAILLEUR, ses représentants, architecte et de façon générale tout homme de l'art à pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente. Dans cette perspective, le BAILLEUR pourra faire apposer sur ou dans les lieux loués toute enseigne indiquant la mise en vente ou en location des lieux.

LD

Zxw

- Au jours de l'expiration du bail, pour quelque cause que ce soit, il sera établi un état des lieux contradictoire qui comportera notamment le relevé des réparations, remises en état, charges d'entretien non effectuées par le PRENEUR.

#### **ARTICLE XII : tolérance-modifications**

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord entre les parties relativement au présent bail.

Toute modification des présentes ne pourra en aucun cas résulter soit de la tolérance, soit de la passivité du BAILLEUR.

#### **ARTICLE XIII : clause résolutoire - indemnité d'occupation**

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, le bail sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement de payer resté infructueux sans accomplissement de formalités préalables.

Si, nonobstant l'acquisition de ladite clause, le PRENEUR refusait de quitter immédiatement les lieux, le BAILLEUR s'autoriserait à saisir le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des locaux objet des présentes statuant en matière de référés.

En outre, il est expressément prévu qu'à compter du premier jour du mois suivant l'expiration du délai du commandement de payer, une indemnité d'occupation mensuelle égale à deux fois le loyer courant hors charges s'appliquera jusqu'au départ effectif des lieux.

#### **ARTICLE XIII : frais**

Tous les frais, droits et honoraires résultant du présent bail restent à la charge du PRENEUR.

#### **ARTICLE XIV : élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR fait élection de domicile en sa demeure et le PRENEUR dans des lieux loués.

Fait à ARPAJON le 05/08/2022

ZRW

LD

En deux exemplaires

(1) Faire précéder les signatures par la mention « lu et approuvé »

LE PRENEUR

2024  
lu et approuvé  
Chayou

LE BAILLEUR

lu et approuvé  
LD



ANNEXE

Tableau de répartition des charges, les diagnostics de mars 2022 suivants :

- amiante
- état des risques et pollutions
- état des nuisances sonores
- prescription d'urbanisme
- attestations justifiant de l'absence de travaux réalisés au cours des trois dernières années et les trois prochaines années