

BAIL COMMERCIAL

Articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce

ENTRE LES SOUSSIGNES

La SCI HALION, société civile immobilière au capital de 6.400.000 euros, ayant son siège social au 22 rue de Madrid à Paris – 75008, dont le numéro d'identification est le 344 781 505 au registre du commerce et des sociétés de Paris, représentée par Monsieur Georges-Alexandre CARTALADE, son Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR »

D'UNE PART

ET

La société SDYM PARTICIPATIONS, société par actions simplifiée à associé unique (SASU), dont le siège social est sis 65 rue de la Croix – 92000 NANTERRE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 978 836 112, représentée par sa Présidente en exercice, Madame Sophie DARRAS,

Ci-après dénommée « LE PRENEUR »

D'AUTRE PART

Ci-après dénommées collectivement les « Parties » ou individuellement une « Partie »

GLC

SD

TABLE DES MATIERES

TITRE I CONDITIONS GENERALES.....	4
Chapitre 1 DESCRIPTION	4
Article 1 OBJET	4
Article 2 DESIGNATION	5
Article 3 DESTINATION.....	5
Article 4 DUREE	6
Article 5 ETAT DES LIEUX.....	6
Chapitre 2 CHARGES ET CONDITIONS	6
Article 6 CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE	7
Article 7 TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS	10
Article 8 ENTRETIEN	11
Article 9 VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX	12
Article 10 IMPOTS ET TAXES	12
Article 11 ASSURANCES – RESPONSABILITE.....	13
Article 12 CESSION.....	14
Article 13 SOUS-LOCATION ET MISE A DISPOSITION.....	15
Article 14 TELEPHONE – EAU – EDF – GDF – INTERNET	15
Article 15 RESTITUTION DES LOCAUX	16
Chapitre 3 OBLIGATIONS FINANCIERES	17
Article 16 LOYER.....	17
Article 17 TAXES ET DROITS.....	17
Article 18 CHARGES ET ACCESSOIRES	17
Article 19 MODALITES DE REGLEMENT	20
Article 20 DEPOT DE GARANTIE	20
Article 21 INDEXATION DU LOYER	20
Chapitre 4 AUTRES OBLIGATIONS	21
Article 22 CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS	21
Article 23 ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS – DTA – DPE – ENVIRONNEMENT – RADON ...	22
Article 24 FRAIS ET ENREGISTREMENT	24
Article 25 ELECTION DE DOMICILE– ATTRIBUTION DE COMPETENCE	24
TITRE II CONDITIONS PARTICULIERES	25
Article 1 DESIGNATION	25
Article 2 DESTINATION.....	25
Article 3 DATES DE REFERENCE	26
Article 4 LOYER.....	26
Article 5 TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE	26
Article 6 CHARGES ET ACCESSOIRES	26

ELC

Article 7 MODALITES DE REGLEMENT	27
Article 8 DEPOT DE GARANTIE	27
Article 9 INDEXATION DU LOYER	27
Article 10 ETAT DES LIEUX – RESTITUTION DES LOCAUX	28
Article 11 FRAIS ET ENREGISTREMENT	28
Article 12 SIGNATURE ELECTRONIQUE	28

GLC

SD

EXPOSE

Par acte sous seing privé du 17 juin 2016, la société AIGLES PARTICIPATIONS a pris à bail commercial les Locaux.

Par effet de cessions successives du fonds de commerce, la société SDYM est désormais titulaire du droit au bail.

Les Parties conviennent expressément de mettre un terme au bail signé le 17 juin 2016 et de conclure le présent bail commercial.

Les présentes, et leurs annexes, expriment l'intégralité de l'accord des parties relativement au présent Bail.

Par les présentes, le BAILLEUR fait bail et donne à loyer au PRENEUR qui accepte les lieux ci-après désignés, et ce aux conditions ci-dessous :

TITRE I CONDITIONS GENERALES

Chapitre 1 DESCRIPTION

Article 1 OBJET

Le BAILLEUR donne à Bail au PRENEUR, qui l'accepte, les Locaux dont il est propriétaire, ci-après désignés sous le TITRE II – CONDITIONS PARTICULIERES.

Le présent bail commercial est soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants, R. 145-1 et suivants du Code de commerce, ainsi qu'aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et, à celles suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter.

Il est expressément stipulé que l'ensemble des clauses et conditions du présent bail seront applicables tant pendant la durée dudit bail que de ses éventuels renouvellements ou tacites prolongations.

Les Parties déclarent avoir librement négocié l'ensemble des termes et conditions du présent bail. Celui-ci constitue par conséquent un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code Civil. Les Parties déclarent en outre qu'aucune des dispositions du présent bail limitant la responsabilité d'une Partie ou exonérant une Partie de sa responsabilité dans l'exécution d'une de ses obligations, ne prive de leur substance les obligations essentielles du présent bail.

Les Parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées. Chaque Partie déclare se satisfaire des réponses qui ont été apportées à ses demandes d'information et reconnaît conclure le présent bail en connaissance de cause.

Par dérogation expresse à l'article 1195 du Code Civil et sauf disposition contraire du bail ou dispositions d'ordre public, les Parties acceptent d'assumer les risques résultant de la survenance de circonstances imprévisibles et renoncent par conséquent à demander la résolution du présent bail ou une renégociation de ses termes et conditions en ce compris, sa durée ou son loyer, même en cas de changement de circonstances imprévisibles qui rendraient l'exécution du bail excessivement onéreuses.

GLC

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1219 du Code Civil et sans préjudice de l'application par le BAILLEUR de la clause de résiliation de plein droit, chaque Partie s'oblige à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble de ses obligations stipulées au présent bail.

Chaque Partie renonce ainsi à accepter une exécution imparfaite du présent bail et à solliciter une réduction proportionnelle du prix par dérogation expresse à l'article 1223 du Code Civil.

Les Parties renoncent par ailleurs à résoudre unilatéralement le présent bail dans les conditions prévues à l'article 1226 du Code Civil, tout en se gardant toutefois la faculté de demander judiciairement la résiliation du bail en cas de manquement par la Partie défaillante à ses obligations, et ce sans préjudice de l'application par le BAILLEUR de la clause de résiliation de plein droit.

Article 2 DESIGNATION

La désignation des Locaux, objet du présent Bail, est définie au TITRE II – CONDITIONS PARTICULIERES.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces purement indicatives, mentionnées au présent Bail ou résultant du plan annexé aux présentes et les dimensions réelles des Locaux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance des Locaux tels qu'ils existent, et telle que le PRENEUR a pu s'en convaincre en visitant les lieux.

Article 3 DESTINATION

Le PRENEUR devra utiliser les Locaux loués, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-après au TITRE II – CONDITIONS PARTICULIERES.

La destination prévue aux Conditions Particulières est consentie et acceptée à l'exclusion de toute autre utilisation.

Il est expressément convenu que le BAILLEUR ne confère au PRENEUR, qui l'accepte, aucune exclusivité dans l'Immeuble concernant l'activité exercée par le PRENEUR.

Le BAILLEUR ne sera pas responsable de la concurrence que les personnes établies, dans les diverses parties de l'immeuble dont dépendent les lieux loués ou dans tout autre immeuble avoisinant, pourraient faire au PRENEUR.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR bénéficiera de la commercialité actuelle des Locaux loués et ne pourra en aucun cas y mettre un terme ni la transférer en un autre lieu.

Le PRENEUR, qui déclare avoir étudié et pris en compte, préalablement à la conclusion du présent contrat, tous éléments utiles, fera en conséquence son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls de l'obtention et du maintien permanent de ses autorisations ainsi que du paiement de toute somme quelle qu'elle soit qui pourrait en découler ou de l'accomplissement de toutes formalités.

Le PRENEUR réglera, le cas échéant, toute taxe ou droits générés par son utilisation effective des Locaux, dans la limite de la destination contractuelle autorisée.

GLC

Le PRENEUR atteste qu'il est un professionnel de l'activité autorisée et qu'il est en mesure de l'exercer dans les locaux loués, et qu'à cet effet il s'est entouré de l'ensemble des conseils nécessaires, notamment en faisant réaliser à ses seuls frais l'ensemble des travaux de mise en conformité afférents aux établissements recevant du public et à son activité, et il entend exonérer le bailleur de toute responsabilité.

La destination contractuelle ci-dessous 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 tout ou partie desdites activités.

Article 4 DUREE

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter de la date précisée au TITRE II - CONDITIONS PARTICULIERES.

Conformément à l'article L.145-4 du Code de Commerce, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le BAILLEUR par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception notifié six mois au moins avant l'expiration de la période concernée.

Le BAILLEUR se réserve la faculté de donner congé pour l'expiration d'une période triennale, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code de commerce afin de construire, de reconstruire, de surélever l'Immeuble existant ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le Bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Dans l'hypothèse où ce Bail serait renouvelé, les renouvellements successifs seraient consentis pour la même durée.

Article 5 ETAT DES LIEUX

Lors de la prise de possession des locaux par le PRENEUR, de cession du droit au bail, de cession, de location-gérance ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi. Les modalités de réalisation et d'imputation des frais de l'état des lieux sont précisées aux conditions particulières.

L'état des lieux est joint aux présentes ou, à défaut, conservé par chacune des Parties.

Chapitre 2 CHARGES ET CONDITIONS

Le présent Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le PRENEUR s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer, ni résiliation, ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

Toute modification des charges et conditions du présent bail ne pourra résulter que d'un commun accord écrit et circonstancié des Parties.

GLC

devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin sans préavis ni indemnité.

Article 6 CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

1°) Le PRENEUR prendra les Locaux, objet du présent Bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune réduction de loyer, ni aménagement, réparation, actuelle ou future, ou remise en état de quelque nature que ce soit et mise en conformité.

2°) Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de Ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Il s'oblige à se conformer à tous règlements, arrêtés, injonctions administratives ou à toute modification de la réglementation en vigueur concernant son activité et, par dérogation aux articles 1719 et 1720 du Code Civil, à exécuter à ses frais et sous sa responsabilité pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements, tous les travaux, équipements et installations en résultant notamment ceux ordonnés par l'autorité publique, y compris les travaux, équipements et installations nécessaires à la poursuite de l'activité ou de l'occupation des Locaux loués, , le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais, ni recherché, ni inquiété à ce sujet.

Au cas où quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des Locaux, objet du présent Bail, et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de cette modification seraient intégralement et définitivement supportés par le PRENEUR qui s'y oblige, à moins que cette modification ne porte directement sur le gros œuvre de l'Immeuble et que son exigibilité soit totalement indépendante de l'occupation du PRENEUR.

Ces travaux devraient être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du BAILLEUR ne puisse pas être recherchée.

Le PRENEUR s'engage dans le cas de travaux d'aménagement à respecter la législation relative à l'accessibilité et à la prise en compte du handicap. Dans le cas où les locaux ne seraient pas accessibles aux PMR, le PRENEUR s'engage à en faire son affaire sans recours contre le BAILLEUR, étant rappelé que l'immeuble dans lequel se trouvent les Locaux Loués n'est pas accessible aux PMR, ce dont le PRENEUR déclare avoir connaissance.

3°) Il est bien convenu que, dans le cas où, par suite de contravention à la réglementation spéciale relative à l'activité du PRENEUR ou à l'utilisation des Locaux loués, le PRENEUR ou le BAILLEUR se verrait ordonner la fermeture provisoire ou définitive des Locaux loués, une telle fermeture n'entraînerait ni la résiliation du Bail ni la réduction ou la suppression des charges financières auxquelles le PRENEUR est tenu en vertu du présent Bail et sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR de mettre fin au contrat de Bail pour non exploitation des Locaux loués. Le PRENEUR resterait donc tenu, pendant la durée de cette éventuelle fermeture, au paiement du loyer et des charges comme de l'exécution de toutes les autres charges et conditions stipulées aux présentes.

Le PRENEUR s'engage au surplus à effectuer toutes les démarches, travaux ou autres diligences nécessaires à la reprise de l'activité exercée et à en justifier au BAILLEUR à première demande de celui-ci.

GLC

4°) Le PRENEUR garnira les Locaux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du Bail, de meubles et objets mobiliers de qualité et en valeur suffisantes pour garantir le paiement du loyer et de l'exécution des conditions du Bail.

Le PRENEUR devra en toute hypothèse maintenir les Locaux loués en état permanent d'utilisation. Il devra user des Locaux loués paisiblement.

5°) Il est formellement interdit au PRENEUR de se substituer à quelque titre que ce soit une tierce personne dans la jouissance des Locaux loués que le PRENEUR devra occuper personnellement, par ses collaborateurs ou ses préposés.

6°) Le PRENEUR devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'Immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait, de celui de ses proposés, membres ou adhérents et, en assurer la propreté, l'hygiène ou le service, notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants.

Si des nuisances, notamment des bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations étaient causées par le PRENEUR, ses proposés, membres ou adhérents ou des appareils lui appartenant et plus généralement du fait de son occupation des Locaux loués et que celles-ci entraînaient des réclamations par les autres occupants de l'Immeuble, les voisins ou les tiers, le PRENEUR devrait alors en faire son affaire personnelle à ses frais, risques et périls de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et encore, dans ce cas, garantir le BAILLEUR de toute réclamation dirigée à son encontre.

7°) Le PRENEUR s'oblige à respecter toutes les dispositions des articles L.8221-1 à L.8221-6-1 du Code du Travail relatifs à l'interdiction du travail dissimulé et atteste sur l'honneur que, d'une part, le travail sera réalisé dans les Locaux loués avec des salariés ou collaborateurs employés régulièrement au regard des articles L.1221-10, L.1221-13 et L.3243-1 à L.3243-4 du Code du Travail et, d'autre part, en cas d'emploi de salariés ou de collaborateurs de nationalité étrangère, ces derniers seront dans une situation régulière les autorisant à exercer une activité professionnelle en France résultant des articles L8251-1 et suivants du Code du Travail.

8°) Le PRENEUR ne pourra faire emploi qu'à ses risques et périls des installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central ou autres existant ou pouvant exister dans les Locaux loués, et ne pourra invoquer en quoi que ce soit la responsabilité du BAILLEUR pour défaut ou insuffisance d'eau par suite de réparations ou de toute autre cause, arrêt de courant, mauvais fonctionnement, refus de concession, ni pour trouble de jouissance.

Le PRENEUR ne devra utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Locaux loués, aucun appareil électrique ou autre, perturbateur des auditions radiotéléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage.

Le PRENEUR ne pourra installer dans les Locaux loués aucun moteur ou machine autre que celles nécessaires à l'exploitation de l'activité autorisée et à charge pour lui de faire cesser sans délai la cause du trouble si leur fonctionnement motivait des réclamations des autres occupants de l'Immeuble.

9°) Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux qui lui sont loués.

La sécurité des personnes et des biens du fait des locaux objets du présent contrat et leur utilisation incombe au PRENEUR.

GLC

Afin de prévenir les risques d'incendie ou de panique dans le cadre d'un établissement à la réglementation des établissements recevant du public ou des établissements classés, le PRENEUR, outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de sécurité desdits locaux satisfaisant, si besoin est, aux dispositions aux articles R123-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il devra, pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du BAILLEUR, souscrire auprès d'un organisme agréé un abonnement pour des visites périodiques de contrôle. Les vérifications effectuées devront porter sur l'ensemble des lieux loués et l'intégralité des aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque, à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

En application de ces principes, le coût d'intervention de ces organismes de contrôle sera toujours à la charge du PRENEUR.

Le BAILLEUR pourra demander au PRENEUR la copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle.

Afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par le PRENEUR en matière de sécurité, le BAILLEUR pourra à tout moment pendant la durée du bail faire effectuer par un organisme de contrôle agréé un contrôle de la sécurité des locaux et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique.

Ce contrôle sera à la charge du BAILLEUR, à moins que ce contrôle conduise à mettre en évidence un manquement du PRENEUR mettant en cause la sécurité des Locaux Loués imputable au PRENEUR. Dans ce cas le coût du contrôle sera à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR s'oblige à respecter toutes les prescriptions en vigueur, notamment administratives, ou mises en place dans l'Immeuble et en particulier les normes d'occupation autorisées par les autorisations délivrées.

Si au titre de la réglementation ERP, le PRENEUR souhaitait être autorisé à accueillir des effectifs relevant d'une catégorie supérieure, il devrait obtenir avant toute démarche l'accord préalable et écrit du BAILLEUR et en cas d'accord, effectuer à ses frais – sous réserve de leur faisabilité technique – tous les travaux et aménagements nécessaires pour être en règle avec la réglementation ERP.

10°) Le PRENEUR ne devra utiliser ni encombrer aucune partie commune, galerie, couloirs.

11°) Le PRENEUR ne pourra invoquer la responsabilité du BAILLEUR ni exiger du BAILLEUR aucune indemnité ni diminution du loyer, dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et, généralement, de troubles apportés par des tiers ou colocataires dans les Locaux loués ou des dépendances de l'Immeuble ;
- en cas d'interruption dans le service des installations de l'Immeuble ;
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les Locaux loués ;
- en cas d'interruption ou d'arrêt dans les fournitures d'eau, d'électricité ou dans le fonctionnement du téléphone, quelle qu'en soit la cause ;
- dans le cas où les Locaux loués seraient inondés ou envahis par les eaux fluviales ou autres ;
- en cas de troubles de jouissance ou dommages causés par des voisins ou des tiers et ce à quelque titre que ce soit, notamment en cas de travaux effectués dans les Immeubles voisins ou sur la voie publique ;
- en cas de pandémie et de fermeture administrative imposées par les autorités compétentes.

gll

En cas d'expropriation totale ou partielle des Locaux loués pour cause d'utilité publique, le PRENEUR ne fera valoir ses droits qu'à l'encontre de l'autorité expropriante, sans recours contre le BAILLEUR.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, un mois après sommation restée infructueuse dans les conditions stipulées à l'article 22 – Clause Résolutoire.

Article 7 TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS

12°) Le PRENEUR ne pourra pas effectuer dans les Locaux loués des travaux qui puissent changer la destination de l'Immeuble ou nuire à sa solidité et, de même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Tous travaux, à l'exception de ceux concernant les cloisons légères, notamment ceux comportant démolition ou percement de mur, de poutre ou de plancher, d'installation de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du BAILLEUR et, le cas échéant, de la copropriété.

Il est précisé que toute autorisation éventuelle du BAILLEUR accordée au PRENEUR pour la réalisation de travaux ne saurait engager la responsabilité du BAILLEUR si lesdits travaux se révèlent non réalisables ou de réalisation plus onéreuse dans les locaux loués du fait de l'inadaptation des locaux loués auxdits travaux ou de l'impossibilité d'obtenir les autorisations administratives ou autres éventuellement nécessaires.

Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du PRENEUR, conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le BAILLEUR et dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR.

Tous les travaux d'embellissements, d'améliorations, d'installation de cloisonnements ou de construction quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le PRENEUR à la prise de possession ou en cours de Bail, deviendront, à l'expiration du présent Bail, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité, à moins que ce dernier ne préfère exiger la remise des Locaux loués dans leur état antérieur, aux frais du PRENEUR, excepté pour les travaux expressément autorisés par le BAILLEUR.

13°) Le PRENEUR ne pourra, sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR, et de la copropriété le cas échéant, poser ni plaque ni enseigne, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'Immeuble. Le PRENEUR fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

En outre, l'apposition ou l'installation de quelque manière que ce soit d'affiches, bannières, banderoles ou inscriptions sur la devanture, sur ou derrière les vitres et sur la ou les façades communes intérieures ou extérieures et le toit ainsi que tous procédés de signalisation lumineux, clignotants et/ou défilants est interdite si ces affiches, bannières, banderoles, inscriptions ou procédés ne présentent pas une qualité correspondant au standing du PRENEUR et/ou de l'Immeuble, sauf autorisation préalable écrite du BAILLEUR.

14°) Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparations, d'entretien ou de restructuration, toutes modifications, surélévations ou dans l'Immeuble que le BAILLEUR ou la copropriété serait amené à faire exécuter en cours de Bail, quelles

qu'en soient la nature et la durée, même si cette dernière excède vingt et un jours. Ceci étant précisé, le BAILLEUR s'oblige dans le cas où il envisagerait de réaliser des travaux susceptibles d'avoir un impact notable sur la jouissance des locaux par le PRENEUR, d'une part à l'en aviser préalablement, et d'autre part à prendre toute mesure pour (i) en réduire la durée et (ii) réduire, ou supprimer lorsque cela est raisonnablement possible, les éventuelles nuisances susceptibles d'être subies par le PRENEUR.

15°) Le PRENEUR supportera à ses frais toutes modifications d'arrivées, de branchements, de remplacements ou d'installations de compteurs ou toutes installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies ou les sociétés distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage ou du téléphone.

Le BAILLEUR pourra obliger le PRENEUR à faire poser à ses frais tous compteurs et exiger de celui-ci qu'il règle directement auprès de la ou des compagnies concernées sa consommation ainsi que les frais de pose, de location et d'entretien desdits compteurs.

Le PRENEUR acquittera en outre, directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone, etc... selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant, sans que le BAILLEUR en soit responsable.

16°) Le PRENEUR s'engage à déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile ou nécessaire, soit pour la recherche et la réparation de fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations, soit en général pour l'exécution de travaux.

Il s'engage également à déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement ou de tous autres travaux intéressants les murs extérieurs de l'Immeuble, tous les agencements, enseignes, etc., dont l'enlèvement serait utile ou nécessaire pour l'exécution des travaux ; le PRENEUR devra ensuite, à ses frais, remettre agencements, enseignes, etc...

Article 8 ENTRETIEN

17°) Le PRENEUR maintiendra les Locaux loués en parfait état d'entretien et effectuera à ses frais pendant le cours du Bail toutes réparations qui deviendraient nécessaires, sauf celles expressément prévues à l'article 606 du Code Civil et l'article R.145-35 du Code de Commerce qui demeurent seules à la charge du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra notamment entretenir, réparer et remplacer, si besoin est, et quelle que soit la cause en ce compris la vétusté ou la force majeure, tout ce qui concerne les Locaux, équipements, agencements et installations à son usage personnel (climatisation, ventilation, plomberie, chauffage, installations électriques et câblages informatiques notamment), ainsi que les devantures, fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries.

Il veillera au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'ensemble des éléments d'équipements pouvant exister dans les Locaux loués, dont il aura la garde juridique, et ce, à partir des coffrets de distribution.

Le PRENEUR veillera particulièrement et sera seul en charge de l'entretien régulier et du maintien en parfait état de tout élément ou agencement immobilier par destination, le BAILLEUR ne fournissant aucune garantie à leur égard.

Le PRENEUR veillera particulièrement au nettoyage régulier des chéneaux, gouttières ou conduits accessibles afin d'éviter tout dégât des eaux ou fuite en cas de pluies régulières ou fortes.

Il prendra toutes précautions contre le gel.

18°) Il effectuera personnellement, après avoir sollicité au préalable l'autorisation du BAILLEUR, en en supportant intégralement et seul les frais, les réparations, transformations ou additions exigées par une autorité administrative ou une disposition législative ou réglementaire pour la continuation de ses activités ou pour toute autre cause, y compris en cas de force majeure.

Il devra également faire installer et entretenir à ses frais et sous sa seule responsabilité par une entreprise qualifiée et assurée de son choix tout équipement spécial nécessaire à son activité, le tout de manière à être en conformité avec la réglementation en vigueur, relative à l'hygiène, la sécurité, la salubrité, etc....

19°) A défaut d'exécution de ces travaux, trente jours après une mise en demeure restée infructueuse, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du PRENEUR sans préjudice de tout frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le PRENEUR ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les Locaux loués, objet des présentes, et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

Article 9 VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Pendant toute la durée du Bail, le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses mandataires, ses architectes, entreprises ou ouvriers accéder aux Locaux loués en vue de leur réparation, entretien ou amélioration tous les jours de la semaine, aux heures d'ouverture des Locaux loués, sous réserve d'avoir été prévenu au moins 48 heures à l'avance, sauf en cas d'urgence.

En cas d'absence, le PRENEUR devra laisser les clés à une personne de son choix, dont le nom et l'adresse seront préalablement communiqués par écrit au BAILLEUR.

Le PRENEUR devra laisser visiter lesdits Locaux loués par le BAILLEUR ou ses représentants avant son départ en cas de résiliation du Bail ou, en cas de congé, pendant la période de préavis, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au BAILLEUR pendant la même période, sans que ceux-ci diminuent la visibilité des enseignes et des vitrines du PRENEUR. Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables.

Article 10 IMPOTS ET TAXES

Le PRENEUR devra payer ses contributions personnelles, les taxes professionnelles, la contribution économique territoriale ou tout autre impôt ou taxe s'y substituant.

Il devra également supporter les taxes locatives, frais de gestion de fiscalité directe et autres, de toute nature, relatives aux biens immobiliers donnés à Bail, telles que la taxe sur les bureaux en Ile de France, la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, taxe annuelle sur les surfaces de stationnement et rembourser au BAILLEUR les sommes dues par lui à ce sujet.

GLC

Il devra plus généralement supporter tous impôts, taxes et redevances incombant au BAILLEUR mais légalement refacturables PRENEUR, y compris les impôts, taxes et redevances qui viendraient à être créés en cours de bail ou de sa reconduction.

Les sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR à ce titre seront calculées au prorata des tantièmes de copropriété ou, à défaut, au prorata de la surface des Locaux loués par rapport à la superficie privative de l'ensemble immobilier dont ils dépendent.

En cas d'arrivée ou de départ en cours d'année, les impôts grevant les Locaux seront supportés par le PRENEUR au prorata du temps qu'il aura effectivement passé dans les Locaux loués, au cours de l'exercice concerné.

Article 11 ASSURANCES – RESPONSABILITE

Le BAILLEUR fera directement garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le PRENEUR devra déclarer dans les plus brefs délais au BAILLEUR tout sinistre quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le PRENEUR devra assurer et maintenir assurés contre les risques d'incendie, explosion, foudre, tempête, ouragan, attentats, pandémie, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes et dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite d'un vol ainsi que le recours des voisins et des tiers etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le PRENEUR pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au BAILLEUR à chaque réquisition de celui-ci.

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurance à tous recours contre le BAILLEUR, tous mandataires du BAILLEUR (et toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toutes autres parties de l'immeuble) ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le PRENEUR renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués. Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le BAILLEUR, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le PRENEUR serait tenu à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

Le PRENEUR souscrira une police « responsabilité civile » couvrant pour un montant suffisant des dommages corporels, matériels et immatériels, et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers.

Les assurances souscrites par le PRENEUR devront couvrir les frais de déblais, de démolition, enlèvements, transports à la décharge, et paiements, échafaudages rendus nécessaires pour la remise en état des lieux et des honoraires d'experts.

GLC

La copie des polices souscrites ou résiliées par le PRENEUR devra être remise au BAILLEUR sur sa simple demande, soit par le PRENEUR lui-même, soit par son conseil, et justification devra être faite du paiement des primes.

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au PRENEUR par la ou les Compagnies d'Assurances formeront la garantie du BAILLEUR au lieu et place du matériel et des effets et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement.

Le PRENEUR sera tenu de laisser l'accès des Locaux loués aux assureurs du BAILLEUR, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir et ceci sous un préavis de huit jours.

Le PRENEUR s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des Locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs).

Le PRENEUR devra justifier de ses contrats à la demande du BAILLEUR, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

Article 12 CESSION

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent Bail qu'avec l'accord préalable et écrit du BAILLEUR, et à la condition expresse en outre de n'être redevable d'aucune somme due en exécution du présent contrat et notamment au titre des loyers, charges et accessoires.

Le cédant devra se porter garant et répondant solidaire de son cessionnaire pendant toute la durée du Bail pour le paiement des loyers, charges, accessoires, indemnités d'occupation et réparations locatives ainsi que pour toute autre somme pouvant être due en vertu du présent Bail.

Le BAILLEUR ne pourra invoquer cette clause de solidarité du cédant que durant trois ans à compter de la signification de la cession du droit au bail ou de sa dispense par écrit d'accomplir cette formalité.

La durée de cette garantie s'appliquera pour la durée du bail restant à courir et si la durée du bail restant à courir est inférieure à trois années, cette même garantie sera égale à trois ans suivant la date de la signification de la cession ou de la dispense par écrit d'accomplir cette formalité qu'il s'agisse du bail actuel, renouvelé ou tacitement prorogé.

Le BAILLEUR informera le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai de deux mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

L'acte de cession devra obligatoirement être rédigé par un rédacteur d'actes relevant d'une profession juridique réglementée, le BAILLEUR étant préalablement convoqué au rendez-vous de signature au moins quinze jours avant par lettre recommandée avec avis de réception à laquelle sera joint le projet d'acte.

Une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au BAILLEUR dans le mois de sa signature sans frais pour lui, sans préjudice de la signification prévue par l'article 1690 du Code Civil.

L'état d'entrée initial établi entre le BAILLEUR et le PRENEUR lors de la prise d'effet du bail sera opposable entre le BAILLEUR et le cessionnaire (notamment pour déterminer les obligations du cessionnaire lors de la

SD

restitution des locaux loués dans les conditions visées à l'article 15 du présent Titre), ce que le cessionnaire devra confirmer, sans réserve au BAILLEUR au moment de la cession.

Le PRENEUR devra respecter ces conditions relatives à la cession à peine de résiliation du Bail et d'inopposabilité de la cession au BAILLEUR.

Article 13 SOUS-LOCATION ET MISE A DISPOSITION

Le PRENEUR ne pourra sous-louer ou mettre à disposition, même partiellement, les Locaux loués sans l'autorisation expresse, préalable et écrite du BAILLEUR, et à charge pour lui de respecter les dispositions de l'article L.145-31 du Code de Commerce.

Une autorisation de sous-location, même partielle, n'emportera pas dérogation à l'indivisibilité conventionnelle du Bail et des Locaux loués expressément stipulée ici et ne confèrera aucun droit direct au profit du sous-locataire.

Le BAILLEUR devra être appelé à concourir à tout acte de sous-location autorisé.

Une convocation sera adressée au BAILLEUR, par lettre recommandée ou par exploit de commissaire de justice, et devra être reçue par lui quinze jours au moins avant la date prévue pour la signature de l'acte. Cette convocation qui indiquera les jour, heure et lieu de la signature de l'acte devra être accompagnée d'une copie du projet d'acte de sous-location.

Si le BAILLEUR ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte pourra être signé hors sa présence.

Une copie de l'acte de sous-location ou de la convention de mise à disposition devra être remise au BAILLEUR, sans frais pour lui, dans le mois de sa signature.

En vertu des dispositions de l'article L. 145-31 du Code de commerce, lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale, le propriétaire a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale, augmentation qui, à défaut d'accord entre les Parties, est déterminée selon la procédure fixée aux articles R. 145-23 et suivants du Code de commerce.

En cas de sous-location, le PRENEUR restera responsable solidairement avec le sous-locataire du paiement du loyer et des charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le sous-locataire dans l'acte de sous-location un engagement solidaire envers le BAILLEUR tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail.

Article 14 TELEPHONE – EAU – EDF – GDF – INTERNET

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes démarches auprès des différents concessionnaires et/ou exploitant en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphoniques / Internet équipant les Locaux loués, de tous abonnements, pouvant exister pour le service de l'eau, du gaz et de l'électricité, ledit PRENEUR s'engageant expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

Dans le cas où les lieux loués ne comporteraient pas de compteur divisionnaire pour la consommation d'eau, le BAILLEUR comme le PRENEUR, pourront à tout moment du bail soit faire souscrire un abonnement direct au PRENEUR, soit faire poser un compteur divisionnaire et cela aux frais du PRENEUR.

La consommation d'eau devra être réglée en totalité par le PRENEUR.

GLC

Dans le cas contraire, le PRENEUR remboursera sa consommation au BAILLEUR sur simple demande.

Article 15 RESTITUTION DES LOCAUX

Lors du départ du PRENEUR en cours ou en fin de bail, ce dernier devra restituer les lieux dans leur état initial, sous réserve de l'application de l'article 7-12° ci-dessus, en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, le tout à ses frais exclusifs, sans pouvoir exciper ou se prévaloir de l'usure ou de la vétusté de la chose louée.

Les lieux seront restitués libres, vides de tout mobilier, marchandises et occupants.

Un mois avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier par la présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour l'année écoulée que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyers et de charges exigibles et communiquer au BAILLEUR sa future adresse.

Deux mois au plus tard avant l'expiration du bail, il sera procédé contradictoirement à un pré-constat de l'état des lieux. Le BAILLEUR indiquera alors au PRENEUR la liste des réparations et remises en état incombant à ce dernier, sans que cette liste soit exhaustive et emporte renonciation quelconque de la part du BAILLEUR.

Si des réparations ou des travaux de remise en état se révélaient nécessaires, le PRENEUR devra, dans un délai de quinze jours à compter de la réception des devis ou des estimations de coût, établis par le BAILLEUR, ou ses représentants, donner son accord sur lesdites estimations de coûts.

En cas de silence conservé au-delà de ce délai, le PRENEUR sera réputé avoir accepté les estimations de coût ou les devis.

Le PRENEUR sera tenu en tout état de cause tenu de régler sans délai au BAILLEUR les estimations de coût ou les devis qui représenteront une indemnité forfaitaire correspondant au montant des réparations ou travaux de remise en état ; cette indemnité étant acquise au BAILLEUR sans que celui-ci ne soit tenu de justifier la réalisation des travaux pour quelque raison que ce soit.

Si les travaux imposent une immobilisation des locaux au-delà du terme du bail, le PRENEUR sera alors débiteur envers le BAILLEUR d'une indemnité d'occupation égale au dernier loyer contractuel majoré de vingt pour cent outre le paiement des charges et taxes, calculée *pro rata temporis* au-delà de la date d'expiration du bail durant l'immobilisation des lieux nécessaire à la réalisation des réparations ou des travaux de remise en état incombant au PRENEUR.

Il sera établi contradictoirement et amiablement un état des lieux de sortie par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux à la suite duquel le PRENEUR devra remettre les clés des lieux loués au BAILLEUR.

Cet état des lieux sera réalisé à une date déterminée d'un commun accord entre les Parties ou fixée par le BAILLEUR si le PRENEUR est à l'origine de son départ.

A défaut d'état des lieux contradictoirement et amiablement établi, la Partie la plus diligente pourra mandater un commissaire de justice de son choix qui convoquera l'autre Partie avec un préavis de 8 jours pour dresser l'état des lieux de sortie.

GLC

Les conditions particulières précisent, le cas échéant, les modalités de réalisation de l'état des lieux de sortie et les modalités de prise en charge des frais de son établissement.

Chapitre 3 OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 16 LOYER

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de base dont le montant est précisé au TITRE II – CONDITIONS PARTICULIERES et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités stipulées à l'Article 21.

Le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR le loyer en quatre termes de loyers égaux et à échoir le premier jour de chaque trimestre. Le premier et le dernier loyer seront payables *pro rata temporis*, le cas échéant.

Les loyers seront payables entre les mains du BAILLEUR ou de son mandataire.

Les loyers devront être réglés par virement bancaire à l'exclusion de toute autre forme de paiement.

Article 17 TAXES ET DROITS

Le loyer et le remboursement de la taxe foncière, de la taxe sur les bureaux, de la taxe sur les ordures ménagères, de la taxe de balayage, de la taxe annuelle sur les surfaces de stationnement si elle est due, seront soumis à la TVA.

Le PRENEUR s'engage à acquitter entre les mains du BAILLEUR le montant de la taxe à la valeur ajoutée ou toute autre taxe nouvelle ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque facturation.

Si néanmoins, pour un motif quelconque, le présent Bail était assujéti au droit d'enregistrement, le PRENEUR devrait en supporter le remboursement à la charge du BAILLEUR.

Article 18 CHARGES ET ACCESSOIRES

Le PRENEUR supportera, en sus du loyer, l'intégralité des charges privatives et la quote-part des charges communes, prestations, taxes et impôts de toutes natures afférentes aux Locaux loués ou à l'Immeuble.

Ces charges, impôts, taxes et redevances donneront lieu à un état récapitulatif annuel communiqué au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il a été établi ou dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges dans l'hypothèse où les lieux loués sont situés dans un immeuble en copropriété.

Cet état récapitulatif comprendra la liquidation et la régularisation des comptes de charges, impôts, taxes et redevances.

En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail et afférents aux parties communes ou à usage collectif ou aux services communs de l'Immeuble dont peut dépendre les Locaux pris à bail :

- Nettoyage
- Élimination des déchets
- Fonctionnement et entretien de l'immeuble dont dépendent les Locaux Loués *ELC*

- Espaces verts
- Sécurité incendie
- Surveillance
- Climatisation, chauffage, VMC
- Fonctionnement général
- Honoraires
- Travaux
- Impôts, taxes, redevances :
- impôts, taxes et redevances liés au bâtiment,
- impôts, taxes et redevances liés à l'exploitation,
- autres impôts, taxes et redevances.

Au titre des différentes catégories visées ci-dessus, il est précisé, que les charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail afférent aux parties communes ou aux services communs de l'Immeuble dont peuvent dépendre les Locaux Loués et que le PRENEUR remboursera au BAILLEUR comprennent notamment, sans que cette liste soit limitative, les dépenses exposées pour :

- (a) Le nettoyage des parties communes et l'enlèvement des déchets qui en proviennent
- (b) y compris en cas de vandalisme ou de dégâts causés par des tiers, ou de travaux occasionnés par force majeure ou cas fortuit, par la vétusté, l'obsolescence technique, ou résultant de mise en conformité avec des réglementations antérieures si la mise en œuvre est fractionnée sur plusieurs années, ou actuelles ou postérieures à la date des présentes, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, fixés ou prescrits par les autorités administratives, et ce, nonobstant, les dispositions de l'article 1719 2° du Code civil, ou de travaux relevant des articles 605 ou 1720 du code civil :
 - L'entretien, le fonctionnement, le remplacement, le renouvellement, le ravalement, les réfections, les réparations, les rénovations, y compris, pour tout ce qui précède, avec amélioration technique, fonctionnelle, qualitative ou esthétique, et ce, quelle que soit la nature des travaux y relatifs, des parties communes de l'Immeuble,
 - Toutes dépenses liées aux équipements communs ou collectifs, notamment équipements de climatisation et de chauffage (y compris les ascenseurs, monte-charge) et notamment, l'entretien, le fonctionnement, le remplacement, le renouvellement, les réfections, les réparations, les rénovations, y compris, pour tout ce qui précède, avec amélioration technique, fonctionnelle, qualitative ou esthétique,
 - Les dépenses et honoraires relatifs aux travaux et aux grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil ne seront pas imputés au PRENEUR.
- (c) Les moyens de lutte contre l'incendie
- (d) Le chauffage des parties communes de l'immeuble dans lequel se trouve les Locaux loués, y compris toute alimentation (notamment électricité, gaz et eau), les réseaux de distribution ;
- (e) Les réseaux de distribution ;
- (f) L'éclairage et l'eau des parties communes ;
- (g) Les frais de syndic de copropriété ou d'union de syndicats, de direction d'associations foncières ou syndicales, de gestion immobilière et plus généralement tous honoraires à l'exception de ceux qui ne pourraient être imputés au PRENEUR en vertu d'une disposition d'ordre public légale ou réglementaire impérativement applicable au Bail ;

GLC

- (h) Tous impôts, taxes et redevances payés par le BAILLEUR en qualité de propriétaire et notamment, mais non limitativement, la taxe foncière (frais de gestion et d'enrôlement inclus), les taxes additionnelles à l'impôt foncier, le cas échéant, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les Locaux commerciaux, les Locaux de stockage et les surfaces de stationnement, la taxe de balayage, la taxe ou redevance d'assainissement, la taxe SACEM SPRE, la redevance radio électrique, la taxe d'enseigne, la taxe générale sur les activités polluantes, la taxe sur l'enlèvement des ordures ménagères, la taxe sur les déchets et les impôts, taxes, redevances, contributions et cotisations connexes grevant les parties communes,
- (i) De l'immeuble, et plus généralement les taxes, redevances, contributions et impôts actuels ou futurs liés à l'usage des Locaux à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement ;

Les charges susvisées seront payables de la manière suivante :

Le PRENEUR paiera, sur facture ou par appel d'une provision en quatre termes à échoir le premier jour du premier mois de chaque trimestre civil, sa quote-part du total des charges ainsi définies.

Cette quote-part sera calculée au prorata des tantièmes de propriété (généraux ou bâtiment) ou, à défaut, au prorata de la surface des Locaux loués, quote-part des parties communes incluses, par rapport à la superficie de l'ensemble immobilier dont ils dépendent.

A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction de l'arrêté de compte de charges annuelles.

Lors du départ du PRENEUR, les charges seront calculées *pro rata temporis*, jusqu'à l'expiration du bail ou si le départ du PRENEUR intervient postérieurement à celle-ci, jusqu'au jour effectif de la remise des clefs.

A titre de précision, il est rappelé que l'impôt foncier, la taxe annuelle sur les Locaux à usage de bureaux et les emplacements de stationnement, la quote-part de tous impôts correspondants aux Locaux loués et notamment la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, et plus généralement toutes les taxes locales ou redevances diverses à payer au titre de régime municipal afférent à l'Immeuble ou les Locaux, objet des présentes, ne sont pas compris dans les provisions pour charges et seront remboursées au BAILLEUR en sus des provisions, sur facturation spécifique par échéances trimestrielles.

Les charges et accessoires seront payables entre les mains du BAILLEUR ou de son mandataire et devront être réglés par virement bancaire à l'exclusion de toute autre forme de paiement.

Durant le cours du Bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le BAILLEUR communique au PRENEUR:

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel qui sont les suivants ;

➤ **Voir Annexe 4 (A DEFAUT NEANT)**

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût est ci-après annexé.

➤ **Voir Annexe 5 (A DEFAUT NEANT)**

GLC

Les Parties conviennent expressément que :

- L'état récapitulatif des travaux réalisés n'a qu'une valeur informative et ne peut, de quelque manière que ce soit servir de référence et préjuger des travaux à réaliser au cours des années à venir,
- L'état prévisionnel des travaux dont la réalisation est envisagée dans les trois années à venir est communiqué au PRENEUR à titre informatif et purement indicatif. Il ne constitue pas un engagement de réalisation des travaux par le BAILLEUR. De même les montants et années de réalisation qui y sont mentionnés, sont sujets à évolution ou modification. Enfin, cet état ne tient pas compte, à la date de son établissement, des travaux non identifiés et dont l'exécution deviendrait nécessaire à raison d'un cas d'urgence, de force majeure, d'une nouvelle législation, nouvelle réglementation ou d'une injonction administrative ou judiciaire.

Article 19 MODALITES DE REGLEMENT

Les loyers et sommes dus sont réputés « portables » au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire. Le PRENEUR devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au BAILLEUR aux échéances contractuelles.

Article 20 DEPOT DE GARANTIE

A la sûreté de la bonne exécution par le PRENEUR de l'ensemble de ses obligations en vertu des présentes et pour garantir le paiement par ce dernier de toutes les sommes dues à quelque titre que ce soit aux termes du Bail, y compris les indemnités d'occupation ou les réparations locatives dues en cas de résiliation de celui-ci, le PRENEUR verse au BAILLEUR une somme précisée au TITRE II – CONDITIONS PARTICULIERES.

Ce dépôt de garantie ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance du loyer et sera remboursable après le départ du PRENEUR, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du Bail, notamment après l'exécution des travaux de remise en état des Locaux loués.

Si le preneur fait l'objet d'une procédure collective, le BAILLEUR aura la faculté de procéder de plein droit à la compensation entre le montant du dépôt de garantie et toutes sommes dues au titre d'arriéré de loyers, charges, taxes, prestations, indemnités d'occupation, intérêts et frais faisant l'objet d'une déclaration de créance ; dans ce cas, si le bail commercial est poursuivi, il appartiendra à l'administrateur ou au mandataire judiciaire de verser ou de compléter le montant du dépôt de garantie et ce indépendamment du règlement de tout loyer ou charges dus en raison de la poursuite du bail postérieurement au jugement d'ouverture.

Article 21 INDEXATION DU LOYER

Les parties choisissent d'indexer le loyer par référence à l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) en application des articles L.145-34 et L.145-38 du Code de Commerce.

L'indice de base retenu sera l'avant-dernier indice publié au jour de la prise d'effet du bail.

Il est expressément convenu entre les Parties que le loyer sera indexé chaque année le premier jour du premier trimestre civil suivant la date anniversaire de la prise d'effet du Bail.

Le loyer variera consécutivement à la hausse comme à la baisse de l'indice de référence

Cette indexation se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire de la demander.

L'indexation s'appliquant de plein droit, le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des Parties de réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas à la révision triennale prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 et les dispositions réglementaires correspondantes du Code de Commerce et qui est de droit.

Si l'indice de référence venait à disparaître, les Parties conviennent d'utiliser l'indice qui sera publié en remplacement ; à défaut d'indice de remplacement, elles conviennent de le faire fixer par un expert qui sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire, statuant en référé, saisi par la Partie la plus diligente.

Les frais et honoraires de l'expert seront partagés par moitié entre les Parties.

Chapitre 4 AUTRES OBLIGATIONS

Article 22 CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

I - Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou de ses accessoires à son échéance, de tous arriérés ou compléments dus par suite d'indexation, de révision ou de renouvellement y compris judiciaire et de toute indemnité d'occupation même dans l'attente du paiement d'une indemnité d'éviction et plus généralement de toutes sommes dues au titre du bail ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du Bail sans qu'il soit distingué entre les dites obligations selon leur importance et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter resté infructueux, le présent Bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Le BAILLEUR et le PRENEUR attribuent compétence au Juge des référés du Tribunal Judiciaire de Paris pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et ordonner l'expulsion du PRENEUR.

II - En cas d'inobservation par le PRENEUR des obligations à sa charge, le BAILLEUR aura la faculté distincte, 30 jours après une mise en demeure envoyée par lettre recommandée avec accusé réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation qui n'a pas été respectée par toute entreprise de son choix, aux risques et frais du PRENEUR.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

III - A défaut de paiement de quelque somme restant due en vertu du présent Bail ou de ses suites, le montant de chaque échéance restant en tout ou partie impayée sera, à l'expiration d'un délai de 30 jours à compter de cette échéance, majorée forfaitairement et plein droit de 10% au titre de l'inexécution et, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire ni de l'indemnisation du préjudice éventuel.

De convention expresse, cette majoration s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus sans qu'il y ait lieu de notifier une quelconque mise en demeure, elle sera facturée en même temps ou en plus des échéances du loyer et sera portée au débit du PRENEUR.

GLC

En outre, toute somme due en vertu du présent Bail qui ne serait pas payée 30 jours après, porterait en outre intérêt au taux de l'intérêt légal, le PRENEUR se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

Tous frais de procédure, sommation, poursuites ou mesures conservatoires ainsi que tous frais de levée d'état et de notification qui pourraient être nécessaires par obligation des articles L.141-5 et suivants et en particulier L.143-2 du Code de commerce, seront mis à la charge du PRENEUR et facturés sur le terme suivant.

IV - Il est expressément convenu entre les Parties que l'imputation des paiements effectués par le PRENEUR se fera selon les priorités suivantes :

1. paiement des loyers courants ;
2. paiement des charges courantes, et réajustement ;
3. réajustement de dépôt de garantie ;
4. frais de commandement et de recette ;
5. majoration forfaitaire de 5% pour pénalité ;
6. intérêts contractuels ;
7. paiement des charges, loyers ou indemnités d'occupation ayant fait l'objet du commandement visant la clause résolutoire.

L'indemnité d'occupation des Locaux à la charge du PRENEUR, en cas de non-délaissement des Locaux après résiliation judiciaire, sera fixée forfaitairement au dernier loyer contractuel majoré de 30 % (trente pour cent) sans préjudice du droit du BAILLEUR à une indemnisation complémentaire.

Article 23 ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS – DTA – DPE – ENVIRONNEMENT – RADON

a) Etat des risques et pollutions

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, un état des servitudes risques et d'information sur les sols a été fourni au PRENEUR et annexé au présent bail.

Le PRENEUR reconnaît que le BAILLEUR a satisfait à ses obligations d'information des risques naturels et technologiques auxquels les Locaux loués au titre du présent Bail sont ou ont été exposés et avoir reçu en annexe des présentes les états des risques visés par les dispositions de l'article L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 du Code de l'Environnement.

En conséquence, le PRENEUR renonce à tout recours contre le BAILLEUR relatif au contenu de cet état.

Par ailleurs, conformément aux articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 du Code de l'Environnement, le BAILLEUR informe le PRENEUR qu'à ce jour et qu'à sa connaissance, les Locaux, objets du présent Bail, n'ont subi aucun sinistre donnant lieu à une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L128-5 du Code des assurances).

b) Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

GLC

Amiante : Diagnostic Amiante Parties privatives (DAPP)

Conformément aux dispositions des articles R 1334-16 et R 1334-29-4 du Code de la santé publique, le BAILLEUR déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties privatives constituant les locaux et avoir constitué le DAPP - Diagnostic Amiante Parties Privatives.

Une copie de ce diagnostic est demeurée ci-après annexée.

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-4 du Code de la santé publique, ce DAPP est tenu à la disposition des occupants.

Ce DAPP sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-4, II (2°) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 3° du même article.

c) Diagnostic de performance énergétique

Conformément à l'article L 126-26 du Code de la construction et de l'habitation, le BAILLEUR remet au PRENEUR, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à cet article.

Ce document est annexé aux présentes.

Le PRENEUR ne peut se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

d) Environnement

Le PRENEUR déclare être suffisamment informé de l'état environnemental des biens et renonce à tous recours envers le BAILLEUR de ce chef.

Le PRENEUR devra informer le BAILLEUR de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les Parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR viendrait au cours du bail à exploiter une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) ou produire des déchets sur les lieux, ce dernier s'engage à respecter les dispositions du Code de l'Environnement applicables au jour de cette exploitation et en particulier celles relatives à la création, l'exploitation et à la cessation d'activité des ICPE et à la gestion des déchets.

Pendant toute la durée du présent et de ses éventuels renouvellements, le PRENEUR restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Enfin, le PRENEUR ayant l'obligation de remettre au BAILLEUR en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, il supportera le cas échéant toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

e) Risque radon (C. env. art. R 125-3)

GLC

Le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols.

Le PRENEUR est informé que les locaux loués sont situés en zone 1 (zone à potentiel radon faible), au sens de la réglementation applicable.

Article 24 FRAIS ET ENREGISTREMENT

Sous réserve des stipulations figurant aux conditions particulières, tous les frais, droits et honoraires de rédaction et d'établissement des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le PRENEUR qui s'y oblige.

Le présent bail commercial sera enregistré à la diligence du PRENEUR s'il le souhaite.

Article 25 ELECTION DE DOMICILE- ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR fait élection de domicile en son siège social et le PRENEUR dans les Locaux loués.

Toutes les contestations relatives au présent bail seront exclusivement du ressort du Tribunal Judiciaire de Paris.

GLC

SD

TITRE II CONDITIONS PARTICULIERES

Dans ce titre, certains articles des conditions générales sont complétés ou modifiés en vue de leur application au présent contrat, et certains sont stipulés d'un commun accord entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

En cas de contradiction entre les dispositions des conditions générales et les dispositions des conditions particulières des présentes, les dispositions des conditions particulières prévaudront.

Article 1 DESIGNATION

Adresse de l'immeuble : **2, avenue de Messine à Paris 75008**

Adresse de quittancement : A l'adresse des Locaux Loués

La location porte sur des Locaux pris en l'état et ainsi désignés :

- Un local comprenant une pièce principale, une cuisine, une salle d'eau. Aucune lumière naturelle, le lot n°21, d'une surface de 55 m² ;

Et les 52/10000èmes de la copropriété du sol et des parties communes générales.

Tel au surplus que lesdits Locaux se poursuivent et comportent, sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les avoir personnellement vus et visités, étant précisé que le PRENEUR occupe d'ores et déjà les Locaux au titre du précédent bail conclu le 17 juin 2016.

Article 2 DESTINATION

Le PRENEUR ne pourra faire usage des Locaux loués qu'au titre de son **activité d'exploitation d'établissement de bien-être, relaxation, remise en forme avec vente de tous produits et accessoires liés à cette activité**, à l'exclusion de toute autre activité.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les Locaux loués.

Le PRENEUR aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part, s'il en existe, des copropriétaires ou voisins, que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Le PRENEUR veillera à ne rien faire qui puisse apporter des troubles de jouissance aux voisins ; notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux et insectes nuisibles, tels que rats, souris, cafards, punaises, etc.

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementations sanitaires, salubrité, hygiène, voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet.

GLC

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres locataires et occupants de l'immeuble ; le PRENEUR fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au BAILLEUR à leur sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter, étant précisé que le PRENEUR s'oblige à installer à ses frais et à utiliser un équipement propre à neutraliser toutes odeurs susceptibles de gêner le voisinage, comme à prendre les dispositions nécessaires pour exclure toutes nuisances sonores.

Le PRENEUR déclare que son activité n'est pas de nature à apporter des nuisances acoustiques ou olfactives aux copropriétaires ou voisins de l'immeuble, nuisances qu'il s'oblige expressément à empêcher, comme indiqué ci-dessus et à faire son affaire personnelle de toute plainte de la copropriété ou des occupants de l'immeuble.

Article 3 DATES DE REFERENCE

Date d'effet du Bail : 1^{er} janvier 2024

Date de signature du Bail : Date des présentes

Date de paiement du premier loyer : 1^{er} janvier 2024

Date de premier paiement des charges et accessoires : 1^{er} janvier 2024

Date de première indexation : 1^{er} janvier 2025

Article 4 LOYER

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel principal de **SEIZE MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT DIX HUIT (16.598)** euros hors taxes et hors charges.

Le loyer sera augmenté de toutes les charges, impôts, taxes et redevances précisées au présent Bail et toutes les autres pouvant s'y ajouter. De même, tous autres impôts et taxes qui viendraient à être créés du fait de l'activité du PRENEUR ou qui seraient rendus exigibles du fait de son activité seront ajoutés au loyer, ces impôts seraient-ils appelés sur le BAILLEUR.

Le Loyer sera augmenté de l'indexation prévue à Article 21 des conditions générales et à l'Article 9 des présentes conditions particulières.

Article 5 TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le loyer et accessoires s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée.

Le PRENEUR acquittera le montant correspondant de la TVA en sus du loyer et charges ou de toutes autres taxes nouvelles, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Dans l'hypothèse où le loyer ou ses accessoires seraient assujettis à une autre taxe, le PRENEUR en supportera seul le paiement ou le remboursement au BAILLEUR.

Article 6 CHARGES ET ACCESSOIRES

Le PRENEUR supportera en sus du loyer les charges et accessoires tels que définis notamment à l'Article 17 et l'Article 18 des CONDITIONS GENERALES.

GLC

Le PRENEUR paiera une provision sur charges, impôts et taxes de **HUIT CENT EUROS par an (800 euros HT), soit 960 euros TTC par an**, ajustable d'année en année, facturée et payable selon la même périodicité et en même temps que les échéances de loyers.

Il est précisé que la taxe foncière est provisionnée et sera refacturée à part au PRENEUR chaque trimestre en même temps que les échéances de loyers, sur la base du montant de l'année précédente au cas où le montant de l'année en cours ne serait pas connu.

A titre informatif, la répartition des charges de l'exercice 2022, dernière régularisation en date, est annexée au présent bail (**Annexe 1**).

Article 7 MODALITES DE REGLEMENT

Les loyers et provisions sur taxes, droits, charges, accessoires et autres sommes dus, devront être réglés trimestriellement par virement bancaire les 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre de chaque année, soit les sommes pour la première période jusqu'à la première indexation de :

- 4.149,57 euros HT, soit 4 979,48 euros TTC par trimestre au titre des loyers,
- 200 euros HT, soit 240 euros TTC par trimestre au titre de la provision sur charges,
- ¼ de la taxe foncière : 240 euros HT par an, soit 60 euros HT et 72 euros TTC par trimestre.

Article 8 DEPOT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie est fixé à la somme de **HUIT MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT DIX NEUF EUROS ET QUATORZE CENTIMES (8.299,14) représentant SIX (6) mois de loyers hors taxes et hors charges.**

Il sera réglé par le PRENEUR au BAILLEUR au jour de la signature des présentes.

En cas de révision ou de variation du prix du loyer, le présent dépôt de garantie sera ajusté proportionnellement au nouveau loyer et dans les mêmes conditions de façon à être toujours égal à SIX (6) mois de loyer en principal.

Le dépôt de garantie ne portera en aucun cas intérêts au profit du PRENEUR.

Article 9 INDEXATION DU LOYER

Cette indexation sera calculée en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE entre l'indice de référence et l'indice de comparaison.

L'indice de référence initial est l'avant-dernier indice ILC publié lors de la prise d'effet du bail au **1^{er} janvier 2024, soit celui du deuxième trimestre 2023 d'une valeur de 131,81**, puis celui utilisé lors de la dernière indexation. L'indexation étant réalisée à la date anniversaire du bail.

L'indice de comparaison est l'avant-dernier indice ILC publié à la date de l'indexation.

La première indexation aura lieu le 1^{er} janvier 2025 puis le 1^{er} janvier de chaque année.

GLC

Article 10 ETAT DES LIEUX – RESTITUTION DES LOCAUX

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement avant la prise en possession des lieux.

Lors de la restitution des Locaux, le PRENEUR devra restituer les Locaux en parfait état d'entretien conformément à l'état des lieux.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement lors de la restitution des Locaux.

Article 11 FRAIS ET ENREGISTREMENT

Le présent bail commercial sera enregistré à la diligence du PRENEUR s'il le souhaite, et il en supportera les coûts.

Les honoraires de rédaction des présentes par le cabinet LIGNER & ROCHELET s'élèvent à la somme de MILLE (1.000) Euros HT, et seront à la charge du PRENEUR.

Article 12 SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties acceptent par les présentes de signer le présent acte électroniquement, conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire du système de signature électronique CLOSD, garantissant seul la sécurité et l'intégrité des copies numériques de l'acte conformément aux lois et règlements relatifs à la signature électronique.

Pour les besoins de la signature électronique :

- le BAILLEUR déclare et garantit au PRENEUR que les signataires de l'acte visés en comparution des présentes ont tous pouvoirs pour procéder à la signature électronique de l'acte et sont seuls à disposer d'un accès aux adresses emails et téléphones portables suivants :

M. CARTALADE ALEXANDRE – alex@lpfoncier.fr – 06 07 96 75 70

- le PRENEUR déclare et garantit au BAILLEUR que le signataire de l'acte visé en comparution des présentes a tous pouvoirs pour procéder à la signature électronique de l'acte et est seul à disposer d'un accès à l'adresse email et téléphone portable suivants :

MME DARRAS SOPHIE - direction.szen@gmail.com – 06 99 97 23 50

Chaque Partie reconnaît être informée et avoir pris connaissance des conditions d'utilisation et de validité du système de signature électronique CLOSD et accepte que sa signature de l'acte par l'intermédiaire du service de signature électronique susvisé est réalisée en toute connaissance de la technologie mise en œuvre et des lois et règlements relatifs à la signature électronique, et, en conséquence, renonce irrévocablement et inconditionnellement à tout droit qu'elle pourrait avoir pour initier une réclamation et/ou une action en justice, directement ou indirectement, découlant de la fiabilité dudit processus de signature électronique et/ou de la preuve de son intention de conclure l'acte à cet effet.

Chaque Partie reconnaît être personnellement responsable des documents et informations fournies sur le site web aux fins des présentes et reconnaît que ces documents et informations sont confidentiels et, en conséquence, s'engage à ne pas les utiliser ou les divulguer sauf aux fins des présentes ou à des fins judiciaires.

GLC

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil, l'exigence d'un exemplaire original par Partie n'est pas requise comme preuve des engagements et obligations de chaque Partie au présent acte. La remise de copies du présent acte constitue une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations de chaque Partie.

Fait à **PARIS**, le **17 janvier 2024** et signé électroniquement par l'ensemble des Parties, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.

Suivent les signatures

Le Bailleur SCI HALION Monsieur Georges Alexandre CARTALADE	<i>Georges-Alexandre Cartalade</i>
Le Preneur SDYM Madame Sophie DARRAS	<i>Sophie DARRAS</i>

GAC

SD

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1. Récapitulatif informatif des charges 2022**
- Annexe 2. Diagnostics (DPE, ERP, Dossier amiante etc.)**
- Annexe 3. Etat récapitulatif des travaux réalisés les 3 dernières années (néant)**
- Annexe 4. Etat prévisionnel des travaux envisagés dans les 3 années à venir (néant)**
- Annexe 5. Plan métré des locaux**

GLC

SD