

Avenant de renouvellement au bail commercial

Entre les soussignées :

La **SCI HAZAN**, Société Civile Immobilière au capital de 1.000 €, dont le siège social est situé à LEVALLOIS PERRET (92300), 80 rue Baudin, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 439 716 549, représentée par Madame Jacqueline COHEN, dûment habilitée à l'effet de présentes en sa qualité de gérante,

ci-après dénommée "**Le Bailleur**"

Et :

La société **CHEVRET & CO SARL**, Société à responsabilité limitée au capital de 10.000€, dont le siège social est sis à LEVALLOIS PERRET (92300), 80 rue Baudin, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 511 363 145, représentée par Messieurs Thierry CHEVRET et Victorien LAPLEAU, dûment habilités à l'effet de présentes en leur qualité de co-gérants,

ci-après désignée "**Le Preneur**" ou "**CHEVRET & CO**"

Le **Bailleur** et le **Preneur** sont ci-après collectivement dénommés les Parties.

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE :

Par acte sous seing privé en date à Paris du 30 mai 2002, le Bailleur a consenti à Monsieur Pascal IEKO, agissant au nom et pour le compte de la société BAUDIN SANDWICHES, un bail commercial portant sur des locaux situés à LEVALLOIS PERRET (92300), 80 à 84 rue Baudin, 96 bis rue Edouard Vaillant et rue Jules Guesde, pour une durée de 12 (douze) années ayant commencé à courir à compter du 1^{er} juin 2002 pour se terminer le 31 mai 2014 ("le Bail Initial").

Par acte en date à Paris du 3 avril 2009, enregistré le 14 avril 2009 au SIE des Impôts de Neuilly Nord, la société BAUDIN SANDWICHES a cédé à la société CHEVRET & CO son fonds de commerce de *"restauration rapide, sandwicherie, saladerie, à consommer sur place et à emporter ou à livrer situé à Levallois Perret (92300), 80 rue Baudin"* comprenant notamment *"le droit pour tout le temps qui en reste à courir"*, au Bail Initial.

Le Preneur s'est donc trouvé substitué dans les droits et obligations de la société BAUDIN SANDWICHES découlant du Bail Initial.

Le loyer annuel incombant au Preneur stipulé au Bail Initial s'élève actuellement à la somme de 47.816 € hors taxe et hors charges payable trimestriellement et d'avance les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre et le dépôt de garantie actuellement entre les mains du Bailleur est d'un montant de 10.644,15 €.

Le Bail Initial ayant expiré depuis le 1^{er} juin 2014, les Parties se sont rapprochées et sont parvenues à un accord portant sur son renouvellement, aux conditions précisées ci-après (le "Bail").

CECI EXPOSE, LES PARTIES SONT DONC convenues de ce qui suit :

ARTICLE 1 : RENOUELEMENT DE BAIL

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer, à titre de renouvellement, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, au Preneur, les biens immobiliers ci-après désignés situés à LEVALLOIS PERRET (92300), 80 à 84 rue Baudin, 96 bis rue Edouard Vaillant et rue Jules Guesde sans numéro, cadastré Section 1, Numéro 1, lieudit 80 rue Baudin, contenance 30 à 04 ca.

ARTICLE 2 : DESIGNATION

Les biens loués comprennent :

- Un local : lot de copropriété n°28, représentant 594/50.000ème des parties communes générales de l'immeuble,
- Un local : lot de copropriété n°58, représentant 390/50.000ème des parties communes générales de l'immeuble,
- Un parking : lot de copropriété n°316, représentant 15/50.000ème des parties communes générales de l'immeuble,
- Un parking : lot de copropriété n°311, représentant 19/50.000ème des parties communes générales de l'immeuble (les "Locaux"),

Tels que lesdits biens existent dans leur état actuel, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les occuper depuis son entrée dans les lieux.

ARTICLE 3 : DUREE

Le Bail est consenti et accepté pour une durée 12 (douze) années entières et consécutives commençant à courir à compter du 1er juin 2015 pour se terminer le 31 mai 2027.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-4, alinéa 2 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de dénoncer le Bail à l'expiration de chaque période triennale. Il devra signifier son congé par acte extrajudiciaire au moins six mois à l'avance selon les prescriptions de l'article L 145-9 du Code de Commerce.

Il est rappelé par ailleurs que le Bailleur tient de l'article L 145-4 alinéa 3 du Code de Commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque 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 l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

En cas de renouvellement du Bail, les Parties conviennent que la durée du Bail renouvelé sera également de 12 (douze) années.

ARTICLE 4 : DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les lieux loués sont affectés à l'exploitation exclusive du commerce de restauration rapide, sandwicherie, saladerie, à consommer sur place, à emporter ou à livrer, étant précisé que cette activité ne devra pas nécessiter un quelconque dispositif d'extraction d'air ; cette activité est consentie à l'exclusion de tout autre commerce, profession, industrie ou toute autre utilisation des lieux, à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 5 : CHARGES ET CONDITIONS

Le Bail est renouvelé sous les charges et conditions ordinaires et de droit visées à l'article 4 du Bail Initial, que le Preneur s'engage expressément à respecter, sous peine de résiliation et aux articles 4.1.1., 4.2 et 5.3 qui sont modifiés comme suit :

"4.1.1. De ne pouvoir céder ni apporter en société son droit au bail, en totalité ou en partie, si ce n'est à son successeur dans son fonds de commerce, à charge, en ce cas, de demeurer garant et répondant solidaire, avec renonciation expresse au bénéfice de l'article 2037 du Code Civil, de son cessionnaire et de tous occupants successifs du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des conditions du Bail.

Le Preneur devra préalablement à toute cession, être à jour du règlement de l'ensemble des loyers, charges et accessoires.

La cession devra préciser l'engagement du cédant de rester garant et solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du Bail, et devra être constatée, soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé préalablement soumis au Bailleur, auquel ce dernier sera appelé à concourir par notification effectuée au moins quinze jours à l'avance.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-16-2 du Code de Commerce, cette garantie solidaire sera valable durant trois ans à compter de la cession, étant précisé que le Bailleur devra informer dans le délai maximum d'un (1) mois le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire.

Une grosse ou un exemplaire original enregistré de l'acte de cession devra être remis ou signifié au Bailleur en application de l'article 1690 du Code Civil, au plus tard dans un délai de 15 jours dudit acte, aux frais du Preneur, le tout sous peine de résiliation du Bail.

En outre, le Preneur ne pourra, en aucun cas, sous-louer, totalement ou partiellement, ces locaux ou en concéder la jouissance, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur.

Dans le cas où la sous-location partielle des locaux serait autorisée, il est expressément convenu que le sous-locataire ne pourra invoquer le bénéfice de l'article L.145-32 du Code de Commerce, les locaux ayant un caractère indivisible au sens dudit texte.

Toute sous-location autorisée devra être constatée, soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé, préalablement soumis au Bailleur, auquel ce dernier aura été appelé à concourir dans les conditions prévues par l'article L.145-31 du Code de Commerce.

Une grosse ou un exemplaire original enregistré de l'acte de sous-location devra être remis au Bailleur dans les mêmes conditions de forme et de délai qu'en cas de cession, le tout à peine de résiliation du présent Bail. "

"4.2. Entretien - Travaux - Réparations

4.2.1. De prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, reconnaissant qu'ils sont conformes à la destination autorisée aux termes du Bail, de les rendre en fin de bail en bon état d'entretien et de réparations sans aucun recours contre le Bailleur, et de prendre à sa charge l'ensemble des travaux de toute nature que ce soit, y compris les travaux qui pourraient être prescrits par les autorités administratives, à la seule exception des grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil qui seules resteront à la charge du Bailleur.

4.2.2. D'assurer une bonne conservation des locaux, de manière à les maintenir en permanence en bon état d'entretien et de réparation, s'obligeant en outre à souscrire et à maintenir en vigueur pendant toute la durée du Bail l'ensemble des contrats de maintenance et d'entretien relatifs aux équipements de l'immeuble et notamment les chauffage, chaudière, climatisation etc..., afin que le Bailleur ne soit jamais recherché ou inquiété à ce sujet. De justifier de ces entretiens à toute réquisition du Bailleur.

4.2.3. De ne pouvoir 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 lieux loués, et de ne pouvoir invoquer en quoi que ce soit la responsabilité du Bailleur pour défaut ou insuffisance desdites installations par suite de pannes, intempéries ou de toute autre cause, arrêt de courant, mauvais fonctionnement, refus de concession, ni pour trouble de jouissance.

4.2.4 De ne faire aucun travaux de démolition, percement, construction, changement de distribution, modification quelconque dans les lieux loués, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, tous travaux autorisés devant être exécutés aux frais, risques et sous la responsabilité exclusifs du Preneur et sous le contrôle de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Tous les embellissements, améliorations ou installations faites par le Preneur dans les lieux loués resteront à l'expiration du Bail la propriété du Bailleur sans indemnité de sa part, sans préjudice du droit du Bailleur d'exiger la remise en état des locaux loués dans leur état d'origine, aux frais exclusifs du Preneur.

4.2.5. De supporter quelle que gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seraient exécutés dans les lieux loués, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer et, sans aucun recours contre le Bailleur, quelles qu'en soient leur importance et leur durée et, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette durée excéderait 40 jours.

4.2.6. De supporter tous travaux de quelque nature et de quelque durée qu'ils soient qui pourraient être exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins de celui dont dépendent les lieux loués, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer et sans aucun recours contre le Bailleur, sous réserve de ses droits contre les propriétaires voisins, pour les troubles qui pourraient être apportés à sa jouissance.

4.2.7. De déposer à ses frais et sans délai tous meubles, canalisations, coffrages, appareils, agencements, décorations, devantures, vitrines, plaques, enseignes ou installations quelconques, dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le Bailleur, en particulier le rava-

lement, la recherche ou la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après infiltration ou incendie.

4.2.8. De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les Compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications.

4.2.9 De laisser pénétrer dans les lieux loués le Bailleur ou son mandataire et le cas échéant, les représentants du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble, chaque fois qu'ils le jugeront nécessaire, ainsi que l'architecte, les entrepreneurs du Bailleur et les ouvriers chargés de l'exécution des travaux incombant au Bailleur.

4.2.10. De laisser en fin de jouissance le Bailleur faire dresser par son architecte l'état des réparations, acquitter le montant de celles-ci, le coût d'établissement de cet état étant pris en charge par le Preneur. "

"5.3. Charges

Le Preneur paiera en outre, la totalité des charges de copropriété taxes, impôts, prestations et dépenses de toute nature afférentes aux lieux loués, en particulier les primes d'assurance contractées par le Bailleur pour les lieux loués, le bâtiment, ses éléments de structure, les aménagements et travaux de finition, les agencements, à l'exception des charges de gestion qui demeureront à la charge exclusive du Bailleur, de telle manière que le loyer soit toujours perçu par le Bailleur net de tous frais, taxes, impôts et charges.

Plus précisément, ces charges comprendront notamment :

A- Taxes locatives et redevances :

- taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- taxe de balayage,
- taxe foncière.

B- Prestations et fournitures :

- salaires du concierge et gardien, salaires employé(s) d'immeuble, charges sociales afférentes aux salaires et/ou factures d'entreprises assurant le gardiennage et l'entretien de l'immeuble,
- frais de téléphone du gardien,
- consommation d'eau chaude et froide, d'électricité et de gaz,
- frais d'entretien et de nettoyage,
- frais d'entretien des extincteurs,
- frais de désinsectisation,
- frais de porte coupe-feu,
- frais de contrat d'assurances,
- frais de vide ordures,
- frais d'entretien et de consommation d'ascenseur et de téléphone d'ascenseur, et plus généralement en ce qui concerne l'ascenseur, selon la formule dite « de copropriété » tous les frais correspondant au contrat complet avec câbles et moteur,

- frais de fournitures et de matériels,
- frais d'entretien, de consommation et de remplacement des portes automatiques,
- frais d'entretien et de réparation des voies de desserte,
- frais de dératisation,
- frais de chauffage,
- frais d'entretien de la chaudière.

A ce sujet, le Bailleur se déclare être informé des obligations d'information périodique mises à sa charge par l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce, rappelé ici pour mémoire :

«Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.»

L'article R145-36 du Code de Commerce précise :

«L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.»

Le Bailleur communiquera tous les trois ans au Preneur un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de faire réaliser dans les trois années suivantes, assorti un budget prévisionnel, ainsi qu'un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Le Bailleur déclare que la copropriété envisage de réaliser des travaux de ravalement de l'immeuble dont le montant sera établi à partir d'un cahier des charges en cours d'élaboration.

Ces charges, taxes, impôts, prestations et dépenses feront l'objet d'une provision trimestrielle payée en même temps que le loyer, l'apurement des comptes se faisant annuellement.

Au jour de la prise d'effet du Bail, la provision trimestrielle est fixée à 1.850 € (mille huit cent cinquante) euros.

Cette provision sur charges sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente.

ARTICLE 6 : LOYER

Le montant du loyer annuel du Bail reste fixé à la somme de 47.816 € (quarante-sept mille huit cent seize euros) hors taxes et hors charges, payable trimestriellement et d'avance les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre.

ARTICLE 7 : INDEXATION ANNUELLE DU LOYER

Les Parties conviennent de modifier l'article 5.2 du Bail Initial comme suit :

"5.2. Indexation

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE.

Il est précisé que cette indexation est considérée par les parties comme constituant une indexation conventionnelle qui ne se réfère aucunement à la révision triennale, stipulée aux articles L. 145-37 et L.145-38 du Code de Commerce.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans, et pour la première fois le 1er juin 2016, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera automatiquement et de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, le dernier connu, soit celui du quatrième trimestre 2014 à 108,47.

Pour la première année, l'indice à lui comparer pour l'indexation sera celui du quatrième trimestre de l'année suivante.

Pour chacune des années ultérieures, l'indice de base sera le précédent indice de comparaison et le nouvel indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si, à la date où l'indexation intervient, l'indice de référence n'est pas encore publié, le loyer sera réglé et calculé sur la base ancienne. Dans ce cas, le réajustement en plus ou en moins, sera calculé, payé ou remboursé dès publication de l'indice et ce rétroactivement depuis la date où l'indexation devait intervenir.

Cette clause d'indexation conventionnelle constitue une condition essentielle et déterminante du bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

En cas de cessation de publication de l'indice choisi avant l'expiration du Bail, il sera fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existants alors. En cas de désaccord entre les parties sur l'indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un Expert unique désigné par les parties et à défaut d'accord entre elles sur le nom de cet Expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente."

ARTICLE 8 : CAUTION BANCAIRE

Les Parties décident de modifier l'article 5.5 du Bail Initial comme suit :

"Le Preneur s'engage irrévocablement à remettre au Bailleur, au plus tard au jour de la signature du présent acte, une caution bancaire solidaire et indivisible (ci-après la "Caution Bancaire"), à hauteur d'un montant représentant 6 mois de loyer en principal, soit, à ce jour, 23.908 Euros (vingt-trois mille neuf cent huit euros), garantissant le paiement, au profit du Bailleur, des loyers, charges, impôts et taxes, émise par une banque française de premier rang. A défaut par le Preneur de remettre l'original de la Caution Bancaire au Bailleur à la date précitée, le Bailleur pourra à son gré considérer le présent bail comme résilié automatiquement et de plein droit.

Pendant toute la durée du Bail, la Cautiion Bancaire devra toujours rester égale à 6 mois de loyer en principal et sera modifiée dans les mêmes proportions que le loyer. En conséquence, après chaque Indexation, le Preneur s'engage à fournir au Bailleur une lettre de la Banque attestant de la revalorisation de la Cautiion Bancaire. En outre, en cas de tirage total ou partiel de la Cautiion Bancaire par le Bailleur, celle-ci devra être immédiatement reconstituée.

En cas de renouvellement(s) du Bail, le Preneur s'engage à fournir une nouvelle caution bancaire délivrée par toute autre banque française de premier rang.

La Cautiion Bancaire couvrira la durée du Bail et expirera 3 (trois) mois après son échéance contractuelle, soit au plus tard le 31 août 2027.

Il est expressément convenu entre les Parties que la Cautiion constitue une condition déterminante pour le Bailleur, sans laquelle il n'aurait pas consenti le présent Bail. "

ARTICLE 9 : AJUSTEMENT DU DEPOT DE GARANTIE

En application des dispositions de l'article 7 du Bail Initial, le Preneur verse, ce jour, au Bailleur, la somme de 1.309,85 € (mille trois cent neuf euros et quatre-vingt-cinq cents) à titre du dépôt de garantie, afin que le montant de celui-ci corresponde à trois mois de loyer en principal, soit 11.954 € (onze mille neuf cent cinquante-quatre euros).

ARTICLE 10 : RENONCIATION PAR LE PRENEUR A SON DROIT DE PREFERENCE

De convention expresse entre les Parties, le Preneur renonce à tout droit de préemption ou de préférence au titre de l'article L.145-46-1 du Code de commerce, en cas de vente des murs des locaux loués.

ARTICLE 11 : DISPOSITIONS GENERALES

Aucune des clauses insérées au Bail ne pourra être considérée comme clause de style, les Parties déclarant formellement avoir bien examiné toutes les clauses et vouloir qu'elles constituent leur loi, aux termes des articles de référence du Code Civil.

ARTICLE 12 : DIAGNOSTICS TECHNIQUES

12.1 Etat des risques naturels et technologiques

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le Bailleur a établi un état des risques naturels et technologiques, figurant en Annexe 12.1 des présentes.

12.2 Sinistres en matière de risques naturels et technologiques

Conformément aux dispositions de l'article 125-5 du Code de l'environnement, le Bailleur déclare que l'immeuble dont dépendent les lieux loués n'a fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle et/ou technologique par application des articles L.125-2 et/ou L.128-2 du Code des assurances.

12.3 Recherche d'amiante

Conformément aux dispositions des articles R. 1334-15 et R. 1334-25 du Code de la santé publique qui imposent aux propriétaires d'immeubles bâtis de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de flocage, calorifugeages, faux plafonds, matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, le Bailleur rappelle que la recherche d'amiante dans les locaux loués a été effectuée par la société BAUDIN SANDWICHES dans le cadre de la cession de fonds de commerce intervenue le 3 avril 2009 au profit du Preneur et n'a pas révélé la présence d'amiante. Figure également en Annexe 12.3 une copie du rapport de diagnostic d'amiante de l'immeuble établi le 27 septembre 2013 par M²bc Diagnostic Immobilier.

12.4 SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA RÉGLEMENTATION SUR LE SATURNISME.

Le Bailleur déclare qu'à ce jour le bien loué est à usage autre que l'habitation et n'est donc pas concerné par les dispositions de l'article L. 1334-5 du Code de la Santé Publique. Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, aucun occupant précédent des locaux loués n'a été atteint de saturnisme. Il déclare en outre n'avoir reçu aucune notification de la part du préfet tendant à l'établissement d'un constat en vue de déterminer si les locaux loués présentent un risque d'accessibilité ou d'exposition au plomb pour ses occupants.

12.5 SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA RÉGLEMENTATION SUR LES TERMITES.

Le Bailleur déclare qu'à ce jour l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L. 133-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. Figure en Annexe 12.5 le diagnostic établi le 27 septembre 2013 par M²bc Diagnostic Immobilier.

Le Preneur reconnaît qu'il lui a été rappelé l'obligation pour tout occupant d'un immeuble, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer en Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

12.6 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

L'immeuble, objet du Bail, entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique.

A ce titre, et conformément à l'article L.134-3 du code susvisé, il a été communiqué au Preneur qui le reconnaît, un diagnostic de performance énergétique de moins de dix ans établi le 7 juillet 2015 par le cabinet M²bc Diagnostic Immobilier ci-annexé (Annexe 12.6).

ARTICLE 13 : CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance ou à sa date normale d'exigibilité, de toute somme due en vertu du Bail qu'il s'agisse du loyer contractuel, du loyer provisionnel ou de l'indemnité d'occupation fixée fût-ce à titre provisionnel par la juridiction compétente, des charges, impôts et taxes, des éventuels compléments de loyer ou de dépôt de garantie, comme à défaut d'exécution d'une quelconque des clauses du présent Bail et un mois après un simple commandement de payer ou

d'exécuter resté infructueux, le Bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur et sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

Si au mépris de cette clause, le Preneur refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent ou par toute autre juridiction statuant en référé exécutoire par provision et sur minute prononçant l'expulsion du Preneur et de tous occupants de son chef.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement nonobstant la remise de toute quittance.

ARTICLE 14 : ENREGISTREMENT

Les Parties requièrent l'enregistrement des présentes.

ARTICLE 15 : FRAIS ET HONORAIRES

Les honoraires de rédaction du Bail, d'un montant de 2.500 Euros (deux mille cinq cent euros) hors taxes, seront dus à l'avocat du Bailleur et supportés par le Preneur, chacune des Parties conservant à sa charge ses frais et honoraires de conseil.

ARTICLE 16 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

ARTICLE 17 : ANNEXES

Le présent contrat comprend les annexes suivantes :

Annexe 12.1 : Etat des risques naturels et technologiques

Annexe 12.3 : Diagnostic d'amiante de l'immeuble

Annexe 12.5 : Diagnostic termites dans les bâtiments

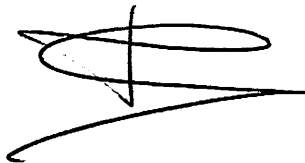
Annexe 12.6 : Diagnostic de performance énergétique

ARTICLE 18 : AUTRES DISPOSITIONS

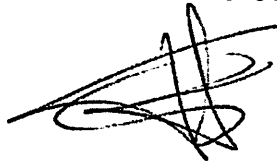
Toutes les clauses, charges et conditions du Bail Initial non modifiées par le présent acte demeurent inchangées et conservent leur plein effet.

Fait à... Levallois-Perret
Le 15/08/2016
En deux exemplaires originaux

Le Bailleur
SCI HAZAN



Le Preneur
CHEVRET & CO SARL



Enregistré à : **SIE DE NEUILLY POLE ENREGISTREMENT**

Le 03/10/2016 Bordereau n°2016/679 Case n°15

Ext 5581

Enregistrement : 25 €

Pénalités :

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

L'Agent des impôts



Myriam ILEKTI
Agent
des Finances Publiques