DocuSign Envelope ID: 00EFD5BC-0BE5-407E-924E-8E95C72E08C4

BAIL COMMERCIAL
Article L 145-1 et suivants du Code de Commerce

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Société **AREAS VIE**, Société d'assurance mutuelle à cotisations fixes, régie par le Code des Assurances dont le siège social est situé à Paris 8ème, 49 rue de Miromesnil, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris et identifié au SIREN sous le numéro 353 408 644, représentée par Monsieur Arnaud CHATELLIER dument habilité.

Ci-après dénommée « Le Bailleur »

D'une part,

ET :

Société **BEAUTY HAIR BY THALITA MEDEIROS**, société par actions simplifiée, dont le siège social est 274 rue Saint Honoré à Paris (75001), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 914 252 317, représentée par son Président,Madame Goncalves Lasmar De Medeiros Thalita, domicilié en cette qualité audit siège et dument habilité.

Ci-après dénommée « le Preneur »

D'autre part,

IL A ÉTÉ ARRETÉ ET CONVENU CE QUI SUIT

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte les locaux ci-après désignés.

Ci-après dénommé « le Bail »

Le bailleur confère un bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit.
L'ensemble des clauses et conditions du présent bail seront applicables tant pendant la durée dudit bail que de ses éventuels renouvellements, maintien dans les lieux ou tacites prolongations, notamment la clause résolutoire.

DESIGNATION DES LIEUX LOUES
Le Bailleur donne à bail et confère au Preneur la jouissance des locaux situés à 7 rue Liot à Boulogne Billancourt :

1- Lot numéro deux (2) - Au rez de chaussée, à droite un local commercial composé d'une salle de restaurant.
Et les 162 / 1.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.
2- Lot numéro cinq (5) - Au sous-sol, un local commercial composé:
• d'une seconde salle,

PROJET BAIL

DocuSign Envelope ID: 00EFD5BC-0BE5-407E-924E-8E95C72E08C4

• lavabos,
• wc,
Observation étant ici faite que le lot 5, qui dispose d'un accès aux parties communes en sous-sol donnant accès à l'escalier donnant sur le RDC de l'Ensemble Immobilier, subi une servitude de passage pour l'accès au compteur général d'eau.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve. D'une surface de 95,94 m², les parties convenant que pour les calculs des loyers des baux renouvelés il conviendra de retenir une surface pondérée de 93,29 m² pondérés.

Ci-après dénommée les « Locaux loués » Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause.
Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces indiquées précédemment et les dimensions réelles desdits lieux, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer. En conséquence, le Preneur ne pourra demander aucune réduction du loyer ci-après stipulé pour cause de déficit des surfaces ci-dessus indiquées ou même aucune indemnité ou toute autre somme.

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera réalisé par un huissier dès que le bail sera signé ou au jour de la remise des clés, le constat étant aux frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur. Le constat sera ensuite transmis à chacune des parties par l'huissier mandaté par les parties.

A défaut pour les parties de s'accorder sur le nom de l'huissier, l'état des lieux d'entrée sera réalisé par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Le Preneur fera son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur, des servitudes de toute nature qui pourraient grever les Locaux Loués et l'immeuble, et de celles qui résulteraient des plans d'urbanisme ou des prescriptions d'ordre réglementaire s'appliquant à la commune du bien.

Le Preneur prendra les biens et droits immobiliers, issus du présent contrat, dans leur état actuel sans pouvoir exercer de recours contre le Bailleur pour quelque motif que ce soit et notamment pour vétusté, mauvais état du sol, du sous-sol, amiante, mise aux normes, pollution, plombs, vice caché.

Ces locaux forment un tout indivisible.

DESTINATION
Les Locaux Loués pourront être utilisés pour exploiter l'activité suivante :

Coiffure mixte , vente de produits de beauté

Le Preneur s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble anormal de jouissance au voisinage, et notamment il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs.
La destination contractuelle des locaux loués n'implique de la part du Bailleur, aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence et le bailleur se réserve la faculté de louer librement les autres locaux dont il pourrait être propriétaire dans l'immeuble pour toutes destinations de sa convenance.
Le Locataire, 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.

PROJET BAIL

DocuSign Envelope ID: 00EFD5BC-0BE5-407E-924E-8E95C72E08C4

Les Lieux Loués ne pourront être affectés même temporairement à aucun autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celles indiquées ci-dessus et sous réserve de l'application des dispositions du Code de commerce afférentes à la déspécialisation, toute autre activité incluse est exclue de la jouissance des Locaux Loués.

Le Preneur atteste qu'il est un professionnel de l'activité susvisée 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-dessus stipulée n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.
Le Preneur fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents à l'utilisation des Locaux Loués et à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, de telle sorte que le Bailleur ne puisse en aucune manière être inquiété à ce sujet.
Le Preneur pour l'exercice de son activité devra en outre se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements, et ordonnances en vigueur et applicables aux Locaux Loués en faisant effectuer si nécessaire par des entreprises agréées les vérifications et contrôles réglementaires de toutes installations équipant les locaux loués.
Le Preneur devra être en mesure de fournir tous justificatifs au Bailleur à sa première demande, notamment en ce qui concerne l'exécution à ses frais et sous sa responsabilité par des entreprises et sous la direction des hommes de l'art, de tous travaux quels qu'ils soient, imposés par lesdites dispositions légales ou réglementaires, la voirie, l'hygiène, les prescriptions des pompiers et du mandataire sécurité, les servitudes passives, la salubrité, la police, la sécurité et l'inspection du travail, et d'en supporter les frais y afférents de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché. Le cas échéant, le Bailleur donnera une clé du local poubelle au Preneur.
Le Preneur devra réaliser à ses seuls frais et honoraires l'ensemble des installations, travaux, aménagements nécessaires à l'exercice de son activité, y compris ceux rendus nécessaires par la réglementation applicable.

Le Preneur devra également se conformer au règlement de copropriété dont un exemplaire lui a été remis avant la signature des présentes

DUREE EFFECTIVE
Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du **1er novembre 2022.**

FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE
Le bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18 (reprise pour construire ou reconstruire) L 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble), L 145-23-1 (reprise des locaux accessoires d'habitation non affectés à cet usage), L 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).
Le preneur bénéficie en toute hypothèse de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six mois à l'avance.
Le congé devra être donné par le preneur par acte extrajudiciaire.

MONTANT DU LOYER

PROJET BAIL

DocuSign Envelope ID: 00EFD5BC-0BE5-407E-924E-8E95C72E08C4

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer fixe principal annuel hors taxes et hors charges de **35.968,00 € (trente cinq mille neuf cent soixante huit euros).**

LOYER DU BAIL RENOUVELE

Par dérogation à l'article L. 145-34 du Code de commerce, les parties conviennent expressément que le montant des loyers des Baux renouvelés seront fixés, à défaut d'accord entre les Parties, à la plus forte des deux valeurs suivantes :

- soit la valeur locative de marché (telle que définie ci-après) en vigueur au jour du renouvellement ;
- soit le loyer d'origine du bail renouvelé.

Pour la détermination de la valeur locative, les parties conviennent d'appliquer les règles du Code de commerce et notamment l'article L. 145-33 du Code de commerce.

Cependant, il ne sera tenu compte que des valeurs locatives de marché de moins de trois ans, à savoir des valeurs déterminées par référence aux prix librement débattus entre bailleur et locataire lors de la prise à bail des nouveaux locaux (prise en compte des locaux voisins, ou des locaux dans d'autres secteurs en procédant à des correctifs), les loyers en capital constitués des droits d'entrée et des prix de cession de droit au bail devront être, en sus, pris en compte pour la détermination de la valeur locative.

En outre il est expressément convenu que le loyer des baux renouvelés successifs ne pourra jamais être inférieure à la plus forte des deux sommes suivantes : (i) le loyer d'origine ou (ii) le dernier loyer exigible. Dans l'hypothèse où l'une des Parties souhaiteraient utiliser son droit d'option en application des dispositions de l'article L. 145-57 du Code de commerce, les Parties conviennent que le Bail prendra fin à l'expiration d'un délai maximum de six (6) mois suivant la date de notification par le Preneur de sa décision d'user du bénéfice de son droit d'option, ou à l'inverse à l'expiration d'un délai de six (6) mois suivant la date de notification par le Bailleur de sa décision d'user du bénéfice du droit d'option.

MODALITES DE PAIEMENT

Le loyer et charges seront payables **par trimestre d'avance** au Bailleur**, les 1er des mois de JANVIER, AVRIL, JUILLET et OCTOBRE,** sans qu'il y ait lieu à avis préalable.

Le loyer et charges sont payables par virement au profit du Bailleur sur le compte bancaire de son gestionnaire immobilier, AREAS IMMOBILIER, dont le RIB figure en Annexe 2.

FRANCHISE

Une franchise de 3 mois (du 1er novembre 2022 au 31 janvier 2023 inclus) est accordée à titre intuitu personae au Preneur.

TVA

Le Bailleur déclare avoir opté pour l'assujettissement des loyers, charges, taxes et accessoire au régime de la TVA. En conséquence, le Preneur versera au Bailleur le montant de la taxe grevant le loyer et les accessoires à l'occasion de chaque terme du loyer.

Le loyer et tous ses accessoires quelconques s'entendent ainsi hors T.V.A., le Preneur s'engageant à en acquitter le montant entre les mains du Bailleur sur facture, ainsi que le montant de toutes autres taxes ou impôts nouveaux, complémentaires ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque facturation.

Il est convenu que dans l'hypothèse où les Locaux Loués ne seraient plus assujettis à la TVA, le Preneur s'acquitterait de la CRL ou toute autre taxe la remplaçant, ou remplaçant la TVA.

CLAUSE D'INDEXATION

Le loyer sera indexé de plein droit en fonction de la variation de l'indice **des loyers commerciaux (ILC)** publié par l'INSEE, **tous les ans le 1er novembre**, l'indice de référence étant celui du 2ème **trimestre 2022 (123,65).**

La première indexation interviendra le **1er novembre 2023.** Conformément à l'article L. 112-1 du Code monétaire et financier, il est convenu que la variation des indices ne pourra être supérieure à un an.

PROJET BAIL

DocuSign Envelope ID: 00EFD5BC-0BE5-407E-924E-8E95C72E08C4

Pour la première indexation annuelle, l'indice de départ susvisé (n) sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante (n+1), conformément au calcul suivant :

$$\frac{\text{Loyer initial x ILC (n +1 soit 2T 2023)}}{\text{ILC n soit 2T 2022}} = \text{L(indexé)}$$

Pour les indexations ultérieures, il sera comparé l'indice retenu au numérateur pour la réévaluation précédente et l'indice du même trimestre de l'année suivante.
A titre d'exemple, la deuxième indexation sera calculée comme suit, en prenant pour hypothèse que le loyer indexé précédemment n'a pas été modifié par la suite notamment par avenant :

$$\frac{\text{L(indexé) x ILC (n +2)}}{\text{ILC (n + 1)}}$$

En cas de fixation judiciaire ou contractuelle du loyer, la présente clause d'indexation reprendra effet à la date anniversaire de ladite fixation, l'indice de base applicable étant le dernier indice connu à la date d'effet de ladite fixation.

En cas de révision légale du loyer, la présente clause d'indexation reprendra effet à la date anniversaire de ladite révision, l'indice de base applicable étant le dernier indice connu. En cas de renouvellement à une autre date que l'expiration contractuelle du contrat, l'indexation sera appliquée à la date anniversaire de la date de renouvellement, avec pour indice de base le dernier indice connu.
Si l'indice ILC cessait d'être publié, un nouvel indice serait reconstitué à partir des barèmes officiels de conversion publiés par l'INSEE.
A défaut d'indice légal de remplacement, les parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles.
A défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un mandataire commun désigné par les parties ; faute d'accord entre les parties sur le nom du mandataire, celui-ci sera désigné par le juge des référés, à la requête de la partie la plus diligente. L'avis du mandataire liera irrévocablement les parties. Les honoraires et frais du mandataire et de sa désignation seront partagés par moitié entre les parties.

DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur est redevable d'un dépôt de garantie d'un montant de **HUIT MILLE NEUF CENT QUATRE VNGT DOUZE EUROS (8.992,00 €)** correspondant **à trois mois de loyer** hors charges et hors taxes.
Cette somme est remise au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, à titre de dépôt de garantie.
Ce montant sera modifié en fonction de l'évolution du loyer, afin de toujours correspondre à trois mois de loyer hors charges et hors taxes.
Le Bailleur pourra librement disposer du dépôt de garantie jusqu'à la fin de jouissance du Preneur, date à laquelle il lui sera restitué, sous réserve de la complète exécution par lui de ses obligations au titre du présent contrat de bail et du règlement de toutes sommes qu'il pourrait devoir au Bailleur à sa sortie.
De convention expresse, cette somme ne sera productive d'aucun intérêt ni imputable sur la dernière échéance de loyer. Dans le cas de résiliation du présent contrat et de ses renouvellements par suite d'inexécution par le Preneur d'une quelconque de ses obligations, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts et sans préjudice de tous autres.
Le Bailleur aura toujours le droit de prélever sans formalité sur ledit dépôt le montant du loyer non réglé dans les délais ainsi que de toutes autres sommes exigibles à un titre quelconque. Dans cette hypothèse, le Preneur sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à trois mois de loyer HT. La compensation étant expressément convenue, le Bailleur exercera ainsi sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées.
En cas de redressement ou liquidation judiciaire du Preneur, le dépôt de garantie sera exigible et acquis au Bailleur par compensation avec les loyers, charges et accessoires restant éventuellement dus au jour du jugement d'ouverture de la procédure collective, à due concurrence. Dans cette hypothèse, la poursuite du contrat de bail aura pour conséquence la reconstitution du dépôt de garantie.
Dans l'hypothèse où le dépôt de garantie serait assujetti à la TVA, le Preneur s'engage à verser cette taxe au Bailleur.

CHARGES ET CONDITIONS

DS DS

PROJET BAIL

DocuSign Envelope ID: 00EFD5BC-0BE5-407E-924E-8E95C72E08C4

Le Preneur devra supporter, en sus du loyer, la quote-part des charges, prestations, travaux et réparations de toute nature afférentes aux Locaux Loués et à l'ensemble immobilier où se situent Locaux Loués, dont la liste est annexée au présent contrat (annexe 3 : inventaire des charges, taxes et accessoires).

IMPOTS, REDEVANCES, TAXES ET CONTRIBUTIONS

Impôts, redevances, taxes et contributions dont le redevable légal ou règlementaire est le Preneur

Le Preneur, indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Bailleur, s'engage à satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres, de quelque nature que soient ces charges, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard, et notamment à acquitter toute contribution personnelle et mobilière, taxe locative, contribution économique territoriale, et plus généralement, tous impôts, contributions ou taxes lui incombant et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toutes réquisitions du Bailleur, notamment à l'expiration du bail avant tout déménagement.

Impôts, redevances, taxes et contributions dont le redevable légal ou règlementaire est le Bailleur

Conformément aux articles L. 145-40-2 et R. 145-35 du Code de commerce, le Preneur remboursera au Bailleur :

• La taxe foncière dans toutes ses composantes et les taxes additionnelles à la taxe foncière (taxe de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères, les droits y afférents, frais et autres).

• Les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble.

• Les impôts, taxes et redevances liés à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.

Le Preneur sera tenu de tous impôts, taxes, redevances et contributions visés dans la liste qui précède, assis ou à asseoir sur les Locaux Loués ou l'immeuble présents et/ou qui existent ou qui pourraient être créés ultérieurement, sous quelque forme et à quelque titre que ce soient, notamment en remplacement ou en supplément de ceux ci-dessus visés, et par exemple les taxes environnementales, sur les parkings dès lors qu'ils sont conformes à l'article R. 145-35 du Code de commerce.

Obligations du Preneur

Le Preneur devra supporter, en sus du loyer, la quote-part des charges, prestations, travaux et réparations de toute nature afférentes aux Locaux Loués et à l'ensemble immobilier où se situent Locaux Loués**,** dont la liste est annexée au présent contrat.

Répartition des charges

Le Preneur paiera, en même temps et selon les mêmes modalités que chaque loyer mensuel, une provision pour charges égale au douzième du budget prévisionnel de l'année en cours.

Les Parties conviennent que la répartition des charges s'effectuera conformément aux quotes-parts de répartition des charges, taxes et accessoires déterminées par le règlement de copropriété et à la quote-part (répartition en tantièmes) des charges affectée audit lot, ce que le Preneur accepte.

Le lot n°2 vient pour 162/1130ème pour les charges générales et 43/73ème pour la consommation d'eau

Le lot n°5 vient pour 73/1130ème pour les charges générales et 20/73ème pour la consommation d'eau

Paiement et provision

Pour la première année, la provision sur charges sera fixée à la somme de **DEUX MILLE QUATRE CENT EUROS (2.400,00 €),** versée par quart trimestriellement d'avance en même temps que le loyer (sans tenir compte de la franchise).

Le Bailleur procèdera chaque année à une régularisation sur charges, la provision pouvant être ajusté à tout moment au cours du bail.

Il est précisé que la TVA s'appliquera sur la provision sur charges et sur la régularisation, si cette taxe est applicable aux Locaux Loués. Elle s'appliquera également sur l'ensemble des taxes, assurances et accessoires.

Conformément aux stipulations de l'article R. 145-36 du Code de commerce, l'état récapitulatif annuel des charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges, sera communiqué au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété ou avec association syndicale, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété ou de l'association 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.

PROJET BAIL

DocuSign Envelope ID: 00EFD5BC-0BE5-407E-924E-8E95C72E08C4

ASSURANCES

Le Bailleur fera garantir les conséquences de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de Bailleur.

Il assure, en outre, la totalité de l'ensemble immobilier, en valeur de « reconstruction à neuf » contre les risques de l'incendie, l'explosion, tempêtes, ouragans, cyclones, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, chocs de véhicules, actes de vandalisme, catastrophes naturelles sans que cette énonciation soit limitative auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur sa quote-part de la prime résultant des polices souscrites et payées en vertu des alinéas ci-dessus.

Le Preneur devra, dès la date de mise à disposition des locaux et pendant toute la durée du bail, faire assurer contre tous dommages résultant notamment de l'incendie, des explosions, de la foudre, du bris, du vol, des dégâts des eaux, actes de vandalisme, catastrophes naturelles sans que cette énonciation soit limitative, son mobilier, ses aménagements et ses marchandises, le recours des voisins et des tiers, par une compagnie notoirement solvable.
Il devra également, dès la date de mise à disposition des locaux précitée, justifier d'une assurance contre tous dommages en cas de désordres occasionnés à l'immeuble, du fait des travaux.

Il devra justifier de l'ensemble de ces contrats et des quittances de primes ou des notes de couverture à toute demande du Bailleur au cours de l'occupation.

Au cas où la profession ou le commerce du Preneur entraînerait des surprimes d'assurances, le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur et autres locataires de l'immeuble toutes surprimes qui lui seraient réclamées de ce fait. Le Preneur devra en outre déclarer au Bailleur la présence de tous produits ou marchandises dans les lieux loués de nature à nécessiter des déclarations particulières à l'assureur du Bailleur.

Ces produits devront avoir un lien direct avec la destination des lieux prévus. Le stockage de produits dangereux ou inflammables est interdit.

Le Bailleur décline toute responsabilité pour troubles de jouissance ou dommages causés au Preneur du fait des tiers, notamment en cas de vol ou de cambriolage ou de vandalisme. Le Preneur devant au surplus assurer par lui-même le gardiennage et la surveillance des lieux loués.

Le Preneur devra déclarer au Bailleur, dans les 48 heures suite à son constat, tout sinistre le concernant survenant dans les lieux loués sous peine de devoir subroger l'assureur du Bailleur dans ses obligations en cas de défection de celui-ci liée à l'ancienneté du sinistre.

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité ou rendu inutilisables en totalité, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause, ou d'un sinistre quelconque, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des polices souscrites par le Bailleur visé à l'article Assurances étant acquis au Bailleur.

Dans l'hypothèse d'une destruction partielle des locaux loués ou si les locaux loués sont rendus partiellement inutilisables à la suite d'un sinistre quelconque, le Preneur restera redevable envers le Bailleur de l'entière exécution des clauses et conditions du présent bail et en particulier du règlement de l'intégralité des loyers et accessoires, sous déduction des sommes dues par l'assureur de l'immeuble et encaissées par le Bailleur au titre de son assurance pertes de loyers, et ce par dérogation à l'article 1722 du Code Civil.

RENONCIATION RECIPROQUE

Le Preneur et le Bailleur veilleront à la cohérence et à la complémentarité de leurs assurances respectives.
Le Bailleur renonce pour lui-même à tout recours à l'égard du Preneur et de ses assureurs, et il s'oblige à obtenir de ses assureurs une renonciation identique contre le Preneur et ses assureurs.
Corrélativement, le Preneur renonce pour lui-même à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs, et il s'oblige à obtenir de ses assureurs une renonciation identique contre le Bailleur et ses assureurs.

DS DS

PROJET BAIL

DocuSign Envelope ID: 00EFD5BC-0BE5-407E-924E-8E95C72E08C4

Le Preneur s'oblige à introduire dans les contrats de sous-locations éventuels qui pourraient être signés postérieurement aux présentes, une stipulation aux termes de laquelle le sous-locataire renonce à tout recours contre le Preneur et ses assureurs, ainsi que le Bailleur et ses assureurs, et s'obligent à obtenir de leurs assureurs une renonciation similaire. Réciproquement le Preneur et le Bailleur renoncent pour eux à tout recours contre les sous-locataires et leurs assureurs, et s'obligent à obtenir de leurs assureurs une renonciation identique contre les sous-locataires et leurs assureurs.

DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

En cas de destruction totale des Locaux Loués, le bail sera résilié de plein droit conformément à l'article 1722 du Code civil, sans indemnité pour le Preneur.
Par dérogation à l'article 1722 du Code civil, et si toutefois les Locaux Loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le choix de poursuivre le présent contrat dépendra du choix du Bailleur, le Preneur devant cependant toujours être en mesure d'exercer son activité.
En cas de destruction partielle, le Preneur n'aura droit à aucune indemnité du Bailleur.

ENTRETIEN – REPARATIONS – ACCESSION

GENERALITES

Le Preneur ne pourra faire supporter aux planchers, plafonds ou murs des Locaux Loués, une charge supérieure à leur résistance admise, sous peine d'être responsable de tout désordre, dommage ou accident qui en résulterait. Il devra si nécessaire renforcer les planchers pour installer ses aménagements spécifiques. Il devra avant d'installer ses aménagements faire intervenir un bureau de contrôle attestant la conformité de l'installation.
Le Preneur fera son affaire personnelle de l'antiparasitage et de l'insonorisation de ses matériels.
Le Preneur s'engage à faire vérifier selon les périodicités d'usage ses installations techniques et électriques par tout organisme agréé de son choix. Les procès-verbaux de l'organisme, ainsi que l'état des travaux réalisés ensuite et que le Preneur s'engage à faire exécuter, seront transmis au Bailleur à première demande de ce dernier.
Le Bailleur pourra en outre faire intervenir dans les Locaux Loués tout bureau de contrôle pour vérifier la conformité des installations, aux frais et honoraires du Preneur.
Si elle n'est pas assurée par la copropriété, le Preneur assurera seul et à ses frais la collecte et la gestion de ses ordures et poubelles en respectant parfaitement la réglementation applicable dans le cadre de l'exercice de son activité, sans que le bailleur ne puisse en être inquiété. Il devra notamment installer les poubelles à un emplacement respectueux des règles d'hygiène et les statuts de l'association syndicale. Le cas échéant, le Preneur fera son affaire de tout accord de l'association à cet effet.
Le Preneur prendra toutes précautions nécessaires pour que l'usage normal de son activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, à la qualité et au bon aspect de l'Immeuble dont dépendent les Locaux Loués.
Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux Locaux Loués et à l'immeuble, et de tous troubles de jouissance causés par son personnel et ses clients, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché.
Le Bailleur est expressément exonéré des vices cachés.

ENTRETIEN - REPARATIONS

Le Preneur devra, pendant toute la durée du présent bail, de ses renouvellements, et de son occupation, maintenir l'intégralité des Locaux Loués ainsi que les aménagements, installations, améliorations (même environnementaux), modernisation et embellissements effectués par lui ou non en parfait état de propreté, d'entretien, de réparations, de remplacement, même pour vétusté et obsolescence ou vices cachés, à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, de sorte qu'en fin de bail ou au départ du Preneur, ils soient rendus en bon état d'entretien, de remplacement et de réparations, et concernant notamment :

- tout aménagement, peinture, sol, revêtements muraux, plafonds, dès qu'ils s'avèreront nécessaires.
- les compteurs, aux canalisations, à la robinetterie et à la serrurerie, ainsi qu'en général tout ce qui concerne les fluides.
- les devantures, glaces, vitres et vitrines. Le Preneur devra faire procéder, aussi souvent que nécessaire, à un nettoyage complet des devantures, nettoyages de glaces et en général de toutes installations extérieures pouvant être vues.

Le Preneur devra également procéder à l'ensemble des réfections et remplacements dans les Locaux Loués.
Il devra déférer à toute injonction du Bailleur à cet effet, même en cours de bail.

DS DS

PROJET BAIL

DocuSign Envelope ID: 00EFD5BC-0BE5-407E-924E-8E95C72E08C4

A l'exception des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, en ce compris tout éventuel désamiantage, le Preneur devra d'autre part effectuer à ses frais, tous travaux qui pourraient être prescrits par les lois, les règlements ou les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail, aux fins notamment de permettre l'utilisation des Locaux Loués et de l'Immeuble, en conformité de la réglementation et législation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, législation du travail, accessibilité, etc...), et notamment l'accessibilité handicapée, l'environnement, la performance énergétique, le traitement contre les insectes xylophages.
Le Preneur procédera à l'ensemble des travaux nécessaires aux établissements recevant du public, et notamment pour permettre l'ouverture de son activité.

ACCESSION
Le Bailleur accèdera à la fin de la jouissance du Preneur à la propriété de tous embellissements, améliorations, installations, travaux, constructions et équipements présentant le caractère d'immeubles par destination exécutés par le Preneur dans les Locaux Loués postérieurement à sa prise de possession, sans qu'aucune indemnité ne soit due à ce dernier de ce chef.
Le Bailleur pourra cependant exiger la remise des lieux en tout ou partie dans leur état initial antérieur à la réalisation des premiers travaux du Preneur, aux frais du Preneur, quel que soit le préjudice qu'il subirait.
Le Preneur devra restituer ces embellissements, améliorations, installations, constructions et équipements en bon état.
Sont notamment inclus dans les améliorations, sans que cette liste ne soit exhaustive, les agencements, faux plafonds, sprinklers, éclairages, grilles, vitrines, sols et revêtements de sols, sanitaires, climatisation dans son ensemble, tableau de compteurs, etc…
Les travaux du preneur, quand bien même le Bailleur n'en serait pas propriétaire, seront pris en compte dans le calcul de la valeur locative à l'occasion de l'éventuel renouvellement consécutif à leur exécution, et ce de convention expresse et par dérogation aux dispositions du code de commerce, même si le bailleur n'a pas participé financièrement et même s'il s'agit de travaux de mise en conformité à la destination contractuelle.

TRAVAUX
Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux Loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur, aucune modification des ouvertures intérieures ou extérieures, ni aucune démolition, ou aucune construction, ou travaux, sans l'autorisation préalable expresse et par écrit du Bailleur.
Afin de permettre au Bailleur et à son conseil (notamment architecte) – dont les honoraires d'intervention seront à la charge du Preneur - de se prononcer, le Preneur devra accompagner toute demande d'autorisation, de la fourniture d'un dossier complet impérativement établi par un architecte, comportant notamment plans et descriptif détaillés, faisant mention de l'état existant. Dans l'hypothèse où les travaux projetés affecteraient le gros œuvre ou tous éléments importants de structure, le Preneur s'oblige à notifier simultanément avec son projet, à ses frais et honoraires, un avis d'un bureau de contrôle de réputation nationale, permettant à l'architecte du Bailleur de vérifier que le projet ne porte atteinte, ni à la solidité de l'immeuble, ni à celle du gros œuvre. Le bureau de contrôle devra également intervenir après travaux et rendre un avis qui sera communiqué au Bailleur, les frais et honoraires étant à la charge du Preneur.
En cas d'autorisation, le Preneur s'oblige en outre à contracter toutes assurances utiles et à vérifier les assurances de ses entreprises, architecte et Bureau de Contrôle pour l'intervention projetée et le cas échéant les « *dommages aux existants* », le Preneur s'obligeant après réalisation des travaux, à adresser à l'architecte du Bailleur, tous documents permettant de vérifier la conformité des travaux exécutés, par rapport au projet initialement notifié au Bailleur.
Le Preneur devra par ailleurs, en cas d'autorisation du Bailleur, faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, notamment de l'association syndicale, lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux, ainsi qu'ultérieurement de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par des tiers qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble ; il s'engage corrélativement à relever et garantir le Bailleur de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion.
Le Preneur devra transmettre obligatoire après la réalisation des travaux un rapport d'un bureau de contrôle portant sur les installations techniques et sur les éventuels travaux affectant la structure de l'immeuble.
Le Bailleur pourra faire contrôler les travaux par son architecte et/ou un bureau de contrôle, aux frais et honoraires du Preneur. A défaut de réalisation conforme au devis et en cas de non-conformité à la réglementation, le Bailleur pourra si bon lui semble se prévaloir de la clause résolutoire.
Après réalisation des travaux, le Bailleur pourra imposer l'établissement d'un état des lieux par huissier aux frais du Preneur.

PROJET BAIL

DS DS

DocuSign Envelope ID: 00EFD5BC-0BE5-407E-924E-8E95C72E08C4

TRAVAUX DU BAILLEUR

Le Preneur devra supporter sans indemnité ni baisse de loyer par dérogation en tant que de besoin, non seulement aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil mais également à l'article 1723 du même code, la gêne et les conséquences de toute nature qui résulteraient de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparations, grosses ou menues, passages de canalisations, que le Bailleur se réserve de faire exécuter dans les Locaux Loués, quelle qu'en soit la durée, cette dernière excédât-elle vingt-et-un jours.

Le preneur devra souffrir dans les mêmes conditions, la gêne et les conséquences de toute nature qui résulteraient d'autre part de l'exécution des travaux d'entretien et de réparations, d'améliorations, de transformation ou de construction nouvelle, qui pourraient être exécutées dans l'immeuble, ou dans les immeubles voisins,.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délais, tous agencements, mobiliers ou matériels et installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le Bailleur, ou un quelconque occupant de l'immeuble et laisser en outre, en toute époque, libre accès aux conduites d'eau, de gaz et d'électricité, gaines de ventilation et autres.

Le Bailleur, si bon lui semble, pourra faire intervenir dans les Locaux Loués et/ou l'immeuble un géomètre-expert afin de déterminer leur surface, les frais et honoraires étant à la charge du Preneur.

SOUS-LOCATION – CESSION

EXPLOITATION PERSONNELLE DES LOCAUX

Le Preneur s'engage à exploiter personnellement les Locaux Loués, aucune autre entité ne pouvant jouir des Locaux Loués à la place du Preneur ou conjointement avec lui.

Le Preneur ne pourra notamment en transférer la jouissance à un tiers par le biais d'un contrat de prêt à usage, location gérance, convention d'occupation précaire.

Toute domiciliation est interdite.

CESSION

La cession du droit au bail seul est strictement interdite.

En revanche, le Preneur pourra apporter ou céder son droit au présent bail, en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce, en respectant cependant les conditions suivantes, et ce, à peine d'acquisition de la clause résolutoire, si bon semble au Bailleur, ou de résiliation judiciaire :

- Avant toute cession du fonds de commerce, le Preneur devra solliciter l'accord de principe préalable et par écrit du Bailleur. Pour obtenir son accord, le Preneur devra adresser au Bailleur le projet d'acte qui devra être signé, ainsi que tous les éléments permettant d'apprécier le sérieux, la solvabilité et les garanties du cessionnaire.
- La cession du fonds de commerce ne pourra intervenir sans qu'aient été réglés préalablement tous arriérés de loyers, taxes, charges et accessoires.
- Le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le Preneur, devenu cédant, au paiement des loyers, charges, taxes ou autres et à l'exécution du présent bail, de manière que le Bailleur puisse agir directement contre lui si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le Preneur, étant précisé que l'obligation du cessionnaire n'est nullement limitée à la date d'effet de la cession, mais au contraire rétroagira au jour de la prise d'effet du présent bail, de telle manière par exemple, que si, au jour de la cession, le Preneur étant débiteur d'arriérés de loyers accessoires ou toutes autres sommes, garantie solidaire de paiement de ces arriérés, accessoires ou dettes, serait due par le cessionnaire.
- Lors de la livraison des locaux cédés, le cédant et le cessionnaire s'engagent impérativement, sous peine d'application de la clause résolutoire, à faire réaliser un état des lieux d'entrée par huissier de justice à leurs frais exclusifs.
- Toute cession du fonds de commerce autorisée devra comporter la stipulation d'une garantie solidaire du cédant et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et des charges, comme pour l'exécution de toutes les conditions du bail, en ce comprises les indemnités dues consécutivement à sa résiliation et ce pendant une durée de trois ans à compter de la cession, et alors même qu'ils ne seraient plus dans les locaux loués et auraient eux-mêmes cédé leur droit.
- Conformément à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur devra informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être payée.
- Par dérogation à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, et dans l'hypothèse où le Bailleur aurait déjà informé le Preneur à deux reprises dans les conditions précitées, la garantie s'appliquera alors même que le Bailleur n'aurait pas informé le cédant de tout nouveau défaut de paiement du cessionnaire dans le délai

PROJET BAIL

DS DS

DocuSign Envelope ID: 00EFD5BC-0BE5-407E-924E-8E95C72E08C4

d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci, le Bailleur étant déchargée de cette obligation d'information pour les impayés consécutifs.

- Pour le cas où, au cours du présent bail ou de ses renouvellements éventuels, le Preneur ou ses ayants droits, se décideraient à vendre le fonds de commerce qui sera exploité dans les lieux loués ou le droit au bail, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préférence dans les conditions ci-après :
- L'acte de cession devra être réalisé par acte authentique.

Le Preneur sera tenu de faire connaître au Bailleur avant de réaliser la vente, l'identité (nom, prénom, profession, domicile) ou la raison sociale du candidat avec lequel il sera d'accord. Le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et les conditions générales et particulières de la cession projetée.
A cet effet, le rédacteur de l'acte de cession notifiera au Bailleur par acte extrajudiciaire, avant de recueillir la signature des parties, l'intégralité du projet de l'acte de vente envisagé.
A égalité de prix, et aux mêmes modalités et conditions, le Preneur donnera la préférence au Bailleur sur tous les autres candidats. En conséquence, la notification vaudra offre ferme de contracter avec le Bailleur ou tout tiers qu'il pourra se substituer sans possibilité d'abandon de la cession.
Le Bailleur disposera d'un délai d'un (1) mois à compter du jour de la notification des conditions de la cession projetée, pour user de son droit de préférence pour lui-même ou pour toute autre personne physique ou morale qui se substituerait. Si son acceptation n'est pas parvenue ou n'est pas notifié au Preneur dans ce délai, ledit Preneur pourra librement céder au cessionnaire dont l'identité aura été révélée au Bailleur comme dit ci-avant à charge toutefois pour le Preneur d'inviter le Bailleur à intervenir à l'acte conformément à la clause « cession » susvisée.
Dans l'hypothèse où il n'y aurait pas concordance entre les clauses de l'acte définitif et la notification faite au Bailleur comme dit ci-avant, ledit Bailleur pourrait exercer un droit de substitution à son profit.

En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le Preneur ou ses ayants droit, et représentants, seront tenus, un (1) mois au moins avant l'adjudication, de faire sommation au Bailleur par exploit d'huissier de justice, de prendre connaissance du cahier des charges, avec indication des jours, heures et lieux fixés pour l'adjudication. Corrélativement, le Bailleur (ou toute personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner) pourra se substituer au dernier enchérisseur à prix égal et conditions identiques par déclaration formulée immédiatement dès la clôture des enchères.
Le présent pacte de préférence sera opposable au Preneur aux présentes et à tous ses ayants droit ou ayant causes à titre onéreux ou gratuit sans limitation de durée.
La présente clause restera en vigueur dans les renouvellements successifs.

SOUS-LOCATION
Toute sous-location totale ou partielle est interdite.

CONDITIONS DE JOUISSANCE
Le Preneur utilisera les Locaux Loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, honorablement et paisiblement conformément à l'article 6, à l'exclusion de toute autre activité.
Le Preneur fera son affaire personnelle de toute contravention, plainte ou réclamation liée à l'exercice de son activité dans les lieux loués, de la part de qui que soit.
Le Preneur fera, en conséquence, son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet et relatifs à l'exercice de son activité, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter, même sans faute du Preneur.
Le Preneur s'oblige ainsi notamment à :

- Ne procéder à aucun entreposage, même provisoire de matériel, mobilier ou marchandises en dehors des Locaux Loués ;
- Ne pouvoir installer dans les Locaux Loués aucun moteur ou machine, qu'à charge de faire cesser sans délai la cause de trouble si leur fonctionnement motivait des réclamations justifiées des autres occupants de l'Immeuble.
- Trier si besoin est, et évacuer au fur et à mesure ses déchets en dehors des Locaux Loués et s'obliger, si nécessaire, à souscrire un contrat adapté aux volumes de ses déchets en vue de leur enlèvement et à en justifier au Bailleur à première demande. Le Preneur assumera en effet à ses frais exclusivement le traitement et l'évacuation de ses déchets sous sa seule responsabilité.
- S'abstenir de toutes activités dangereuses, incommodes ou insalubres et prendre toutes mesures utiles pour empêcher toutes odeurs désagréables ou bruits excessifs ; s'abstenir d'autre part de jeter ou laisser

PROJET BAIL

DocuSign Envelope ID: 00EFD5BC-0BE5-407E-924E-8E95C72E08C4

jeter des produits corrosifs dans les égouts et canalisations et ne rien faire d'une manière générale qui puisse boucher lesdites canalisations.
- N'utiliser également aucun appareil électrique ou autre, perturbateur des auditions radiophoniques ou de télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage. Il devra limiter le bruit afin de ne pas déranger les voisins.
- Ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvriers que par les accès éventuellement affectés à cet effet, et aux horaires d'usage, à l'exception des convoyeurs de fonds.
- Le Preneur s'engage à respecter l'intégralité des contraintes, sujétions, servitudes de toute nature affectant les Locaux Loués.
- Le Preneur fera son affaire personnelle de la conclusion de tous nouveaux contrats d'abonnement (eau, gaz, électricité, groupe électrogène, télex, installations téléphoniques, etc…).

Il assumera tous les frais, charges, redevances, taxes dus à leur mise en service, fonctionnement, entretien et acquittera ses propres consommations. En cas de résiliation, il acquittera les frais et indemnités y afférents.
Au départ du Preneur, à quelque époque et de quelque manière que ce soit, les lignes et autres abonnements et installations demeureront sans frais ni indemnités de rachat à la disposition du Bailleur si bon lui semble.

EXPLOITATION COMMERCIALE
Plaques, enseignes, télécommunication
Aucune plaque, enseigne, bandeaux, antenne ou installation quelconque, intéressant l'aspect extérieur des Locaux Loués, non-conformes aux stipulations du règlement de copropriété, ne pourra être placée sans avoir préalablement recueilli l'accord préalable et écrit du syndic ou de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le Preneur devra également solliciter, à ses frais exclusifs, toutes autorisations nécessaires qu'elles relèvent de l'administration, du droit des tiers ou autre et supporter l'ensemble des désagréments causés par lesdites installations.
Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par son installation. Il devra s'assurer à ce titre.
Les installations devront se faire dans le respect des dispositions et des conditions stipulées ci-dessus pour les travaux du Preneur.

Le Preneur devra, en outre, enlever à ses frais lesdites installations au jour de son départ et remettre en leur état initial les locaux ou éléments dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.

VISITE DES LIEUX
Le Locataire s'engage :
- à laisser dans le cas où le Bailleur désirerait vendre l'immeuble, visiter les locaux Loués par toute personne munie d'une autorisation écrite du Bailleur.
- à permettre la visite des Locaux Loués aux mêmes heures des jours ouvrables :
  - à toute personne susceptible de prendre lesdits Locaux Loués en location à partir du jour où un congé aura été donné par l'une ou l'autre partie ou, même en l'absence de congé, au cours des six derniers mois du bail ;
  - au Bailleur, le syndic, le propriétaire ou à toute personne mandatée par l'un ou l'autre à tout moment au cours de l'occupation du Preneur, lorsque le Bailleur l'estimera utile, à condition de prévenir le Preneur au moins 48 heures à l'avance.

Le Preneur devra laisser pénétrer dans les lieux loués les entreprises et leurs salariés devant effectuer des travaux.

RESPONSABILITE ET RECOURS
Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité contre le Bailleur, et à solliciter une indemnité ou une diminution du loyer :
- En cas de vol ou de tout autre acte délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués ou dépendances de l'immeuble, le Bailleur ou le propriétaire n'assumant notamment aucune obligation de surveillance.
- En cas d'interruption dans le service de l'électricité, de l'eau, du gaz ou du chauffage, ou en cas d'arrêt, même prolongé, du fonctionnement de l'ascenseur ou de tous autres services de l'immeuble, même en cas de force majeure.

DS DS

PROJET BAIL

DocuSign Envelope ID: 00EFD5BC-0BE5-407E-924E-8E95C72E08C4

- En cas de dégâts causés aux Locaux Loués et aux objets mobiliers, matériels et marchandises s'y trouvant, par suite d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le Bailleur et le propriétaire, sauf si ces infiltrations étaient causées par la faute du propriétaire, du Bailleur ou d'autres Preneurs.
- En cas d'agissements engageant la responsabilité de tiers, qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble, le Preneur devant faire son affaire personnelle des recours à engager contre l'auteur desdits agissements.
- En cas d'expropriation totale ou partielle des Locaux Loués ou de mise à l'alignement de l'immeuble, toute action devant être exercée par le Preneur directement à l'égard de l'Administration ou de l'autorité responsable.
- Dans l'hypothèse d'une action quelconque engagée par un tiers à l'encontre du Bailleur, ayant pour objet ou pour cause le manquement du Preneur à son obligation de jouissance paisible, ledit Preneur viendra garantir le Bailleur des condamnations intervenues, même non définitives.
- Le Preneur renonce à la faculté de résiliation unilatéralement du Bail prévues à l'article 1226 du Code Civil, le Preneur gardant toutefois la faculté de demander judiciairement la résiliation du Bail en cas de manquement grave du Bailleur à ses obligations.

RESTITUTION DES LOCAUX

Le Preneur devra restituer les clés des Locaux Loués le jour où finira son contrat ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clés et leur acceptation par le Bailleur ne porteront aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le preneur le coût des réparations de toute nature dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du présent contrat.
En cas de changement de serrure ou rajout de fermeture, les clés seront obligatoirement remises au Bailleur.
Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et du matériel, justifier par présentation des acquis, du paiement de toute facturation correspondant aux abonnements et consommations de gaz, électricité et téléphone, de même que du paiement des contributions directes ou indirectes à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et être à jour de tous arriérés de loyers et accessoires.
Il devra rendre les Locaux Loués - en ce compris les travaux et amélioration du Preneur devenus la propriété du Bailleur par voie d'accession -, en bon état d'usage , la vétusté étant prise en charge par le locataire.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations par des entreprises qualifiées avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera les honoraires.
Un état des lieux de sortie sera dressé dans les conditions de l'article 5 des présentes, au jour prévu pour la restitution des clés qui aura pour objet (i) de déterminer l'état des Locaux Loués et (ii) éventuellement de définir les travaux, entretien et réparations qui auraient dû être réalisés par le Preneur. Les frais et honoraires de l'état des lieux de sortie seront partagés pour moitié entre le Preneur et le Bailleur.
L'état des lieux sera notifié par lettre recommandée avec avis de réception au Preneur par le Bailleur ou par l'huissier. Le Bailleur aura également la faculté de notifier postérieurement à l'état des lieux de sortie un devis des travaux de remise en état.
Le Preneur aura la faculté, dans les quinze jours suivant la réception de chacune des deux notifications prévues au paragraphe précédent, à peine de déchéance, de manifester son désaccord sur le contenu desdites notifications sous forme d'assignation devant le magistrat des référés aux fins de désignation d'expert. A défaut il sera considéré comme ayant accepté.
Si le preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de **QUATRE CENTS EUROS (400,00 €)** par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cent pour cent (100%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

CLAUSE RESOLUTOIRE ET SANCTIONS

A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer et / ou d'indemnité d'occupation ou accessoires à l'échéance prévue, comme à défaut de paiement de tous arriérés dus par suite d'indexation ou de toutes sommes dont le Preneur pourrait être tenu débiteur envers le Bailleur (notamment, pénalité de retard contractuelle, intérêts, complément de dépôt de garantie, frais de commandement ou autres frais et honoraires de poursuite…), qu'elles trouvent leur source dans le présent contrat, ses avenants, une décision judiciaire ou la Loi, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent contrat (notamment un défaut d'entretien des Locaux loués, la réalisation de

PROJET BAIL

DocuSign Envelope ID: 00EFD5BC-0BE5-407E-924E-8E95C72E08C4

travaux sans l'accord du Bailleur ou l'absence d'installation d'un compteur d'eau divisionnaire), **un mois après un commandement visant la clause résolutoire resté infructueux adressé par exploit d'huissier**, le présent contrat sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai d'un mois de la signification d'huissier.
Si dans ce cas, le preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de **QUATRE CENTS EUROS (400,00 €)** par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cent pour cent (100%).
Il est convenu par les parties que le paiement revenu impayé dans le délai du mois n'est pas suffisant pour faire obstacle à l'acquisition de la clause résolutoire, nonobstant la remise de toute quittance.
Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des Locaux Loués.
En cas d'inobservation par le Preneur des obligations mises à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, un mois – sauf urgence – après une simple notification par lettre recommandée avec AR restée sans effet, de faire exécuter l'obligation qui n'a pas été respectée par toute entreprise de son choix, au risque et frais du Preneur.
En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire le montant total des loyers d'avance, et le dépôt de garantie, resteront acquis au Bailleur, à titre de premiers dommages intérêts.
L'ensemble des frais, honoraires (même d'avocats), émoluments, débours, droits qui seront exposés et notamment les frais de commandement et de procédure, le droit proportionnel dû à l'huissier de justice, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige en s'engageant à rembourser le Bailleur à première demande, sous sanction de la présente clause.
En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance, même les frais, émoluments, débours, droits de toute nature, les sommes impayées produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux légal, majoré de deux points et ce, à compter de la date de leur exigibilité.
A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent contrat, le Preneur sera redevable immédiatement d'une pénalité contractuelle de 10 %.
Par dérogation expresse aux articles 1342-10 et 1343-1 du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais et honoraires de recouvrement et de procédure (notamment huissier) ;
- article 700 du code de procédure civile ;
- dommages et intérêts ;
- clause pénale ;
- intérêts moratoires ;
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie ;
- provision sur charges et taxes et régularisation ;
- créances des loyers et/ou indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de procédure de recouvrement ;

Le Bailleur imputera les sommes sur les créances les plus anciennes.
A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux accessoires ou annexes par préférence au local principal.

INDIVISIBILITE - TOLERANCE - REPRESENTATION

Les Parties conviennent expressément que les Locaux Loués forment un tout indivisible. Le présent contrat est déclaré indivisible au bénéfice des Parties. En cas de co-Preneurs par l'effet du présent bail, de cession, ou de la loi (en cas de décès), l'obligation des co-Preneurs sera réputée indivisible et solidaire tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail. Ils supporteront, en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue à l'article 877 du Code civil.
Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral. Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du Bailleur, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.
Etant précisé que toute tolérance au sujet des conditions du présent contrat, qu'elle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais être considérée comme modification ou suppression de ces conditions, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin sans aucune formalité ni préavis.
Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des Parties relativement au présent contrat.
Le Bailleur se réserve le droit, sans formalité particulière vis-à-vis du Preneur, de se faire représenter par tout mandataire de son choix.

RAPPORTS TECHNIQUES

DS DS

PROJET BAIL

DocuSign Envelope ID: 00EFD5BC-0BE5-407E-924E-8E95C72E08C4

AMIANTE
Le bailleur a fourni au preneur, qui le reconnaît, un diagnostic amiante partie privative établi par la société **Arliane Diagnostic Immobilier Paris 15** le 31 janvier 2022 ci-annexé faisant aparaître l'absence de matériaux contenant de l'amiante.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société **Arliane Diagnostic Immobilier Paris 15** le 31 janvier 2022 et est annexé.
Il est précisé que le preneur ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ce diagnostic.
La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R. 134-5-5 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS
Un état des risques et pollutions est annexé.

Ensemble diagnostics techniques amiante, DPE termites et ERP

TOLERANCES
Toutes tolérances au sujet des conditions de l'acte, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

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

DECLARATIONS
Le bailleur déclare ce qui suit :
- Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.
- Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.
- Il n'est pas en état de cessation de paiement.
- Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.
- Le preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :
  - qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
  - et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

ELECTION DE DOMICILE
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :
- Le bailleur en son siège.
- Le preneur en son siège social

CONCLUSION DU CONTRAT
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 connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

DS DS

PROJET BAIL

DocuSign Envelope ID: 00EFD5BC-0BE5-407E-924E-8E95C72E08C4

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.
Le Preneur atteste qu'il a une parfaite connaissance et compréhension des clauses du bail, notamment pour s'être entouré de l'ensemble des conseils nécessaires afin d'appréhender l'ensemble des clauses et conditions du présent contrat. Le présent contrat a fait l'objet de concessions réciproques entre les parties, ne s'agissant pas d'un contrat d'adhésion, mais d'un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.
Le Preneur atteste qu'il a reçu toutes les informations nécessaires de la part du Bailleur concernant les Locaux Loués et les clauses et conditions du présent contrat.
Le Preneur reconnaît et accepte l'équilibre contractuel mis en place dans le présent acte.
Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.
Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.
Les Parties entendent enfin préciser que le Preneur ne pourra suspendre l'exécution de son obligation ou résilier le Bail en cas de force majeure, par dérogation à l'article 1218 du Code civil.

FRAIS ET ENREGISTREMENT
Les frais de rédaction d'acte d'un montant de 3.000 € HT soit 3.600 € TTC au profit de Me Matthieu NICOLAS seront payés à frais partagés par le Bailleur et le Preneur pour moitié chacun soit 1.500 € HT ou 1.800 € TTC.
Les droits d'enregistrement des présentes seront à la charge du Preneur.
Il est expressément convenu que le Preneur justifiera au Bailleur dans un délai d'un mois l'enregistrement des présentes, si le Preneur désire l'enregistrement du présent acte.

Le Preneur ou ses ayants droit devra en outre rembourser au Bailleur le coût des actes d'huissier, des mises en demeure et des frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent Bail ou aux dispositions réglementaires ou légales.

LITIGE - COMPETENCE DU TRIBUNAL
Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble."
"Le présent bail est régi par un ensemble de lois françaises"

SIGNATURE ELECRONIQUE
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 à l'adresse email suivante :

Arnaud Chatellier: a.chatellier@areas.fr

- 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 suivante :

Goncalves Lasmar De Medeiros Thalita Beautyhairbythalita@gmail.com

Chaque Partie reconnaît être informée et avoir pris connaissance des conditions d'utilisation et de validité du système de signature électronique DOCUSIGN 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.

PROJET BAIL

DocuSign Envelope ID: 00EFD5BC-0BE5-407E-924E-8E95C72E08C4

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 28/10/2022
En 03 exemplaires dont un pour
L'enregistrement fiscal

Le Preneur	Le Bailleur
DocuSigned by: 7933B7E4DE5441D...	DocuSigned by: Arnaud Chatellier 59F4380D3DAC415...

Annexes

1. Kbis Preneur
2. RIB du Bailleur
3. Inventaire limitatif des catégories de charges, travaux, taxes, impôts supportés par le Preneur
4. Ensemble diagnostics techniques amiante, DPE et ERP

PROJET BAIL