
BAIL COMMERCIAL

Entre :

La société dénommée **SCI SARAH**,
Société civile immobilière au capital de 160.000 €,
Ayant son siège social situé au 75 avenue Gambetta, 75020 Paris,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 512 359 563,
Représentée par Monsieur Dzaveed ABDOLHOUSSEN, cogérant dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée le « **Bailleur** »
d'une part,

et :

Monsieur **Mohamadhoussen ISMALDJY**
Nom commercial : La Royaltine
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 514 164 656 00019,
Ayant son siège social 110 rue Pierre Brossolette 92320 CHATILLON,

ci-après dénommée le « **Preneur** »
d'autre part,

Ci-après désignées collectivement les « **Parties** » et individuellement « **Partie** »,

PREALABLEMENT AU RENOUELEMENT DE BAIL OBJET DES PRESENTES, ONT EXPOSE CE QUI SUIIT ;

Aux termes d'un acte sous seing privé, en date du 31 juillet 2009, la SCI Immobilière SARAH a consenti à Monsieur Mohamadhoussen ISMALDJY, pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1er août 2009, un bail portant sur des biens et droits immobiliers, dépendant d'un immeuble sis CHATILLON (92320) 110, avenue Pierre Brossolette.

Ce bail a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel 21.600 euros Hors Taxes et hors charges payable mensuellement et d'avance et pour la première fois le 1^{er} août 2009, révisable au début à chaque période triennale.

Un dépôt de garantie de 3.600 euros correspondant à deux mois de loyer en principal, hors charges et hors taxes, était versé entre les mains du bailleur.

Le loyer a été révisé le 1^{er} août 2012 dans les formes et conditions prévues par la loi et fixé à 23.232 euros par an et le dépôt de garantie n'a pas été réajusté.

Depuis, le loyer annuel s'élève toujours à la somme de 23.232 euros hors charges et hors taxes (vingt-trois mille deux cent trente-deux euros) payable mensuellement à hauteur de 1.936 euros.

A la suite de l'expiration du bail précédemment conclu, la SCI Immobilière SARAH a donné congé à Monsieur Mohamadhoussen ISMALDJY avec offre de renouvellement à effet au 1^{er} août 2020 pour une période de neuf ans.

CECI ETANT EXPOSE, LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET ONT CONVENU CE QUI SUIIT

RENOUELEMENT DU BAIL

ARTICLE 1 - OBJET

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer au Preneur, qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés, étant précisé que ce bail sera soumis aux dispositions des articles L.145-1 et suivants, D.145-12 et suivants, R.145-1 et suivants du Code de commerce, aux articles non codifiés et non abrogés du Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, ainsi qu'aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et à celles suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter (ci-après désigné le « **Bail** »).

Il est expressément stipulé que l'ensemble des clauses et conditions du présent Bail (à l'exception du montant du loyer initial) seront applicables tant pendant la durée dudit Bail que pendant ses éventuel(le)s renouvellements ou tacites prolongations.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Le présent Bail porte sur un local commercial dépendant d'un immeuble sis à CHATILLON (92320), 110, avenue Pierre Brossolette (ci-après les « **Locaux** »), figurant au cadastre de la manière suivante :

- Cadastéré section AC numéro 145, lieudit « 110-118 rue Pierre Brossolette » pour une contenance de 1 hectare 1 are 88 centiares.

- Le lot n° QUATRE CENT QUATRE (404) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un local commercial numéro 4

Et les millièmes suivants :

- et les 1.134/101166 èmes des parties communes générales de l'immeuble

- Le lot n° QUATRE CENT TREIZE (413):

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée. un local commercial numéro 13.

Et les millièmes suivants :

et les 923/101166 èmes des parties communes générales de l'immeuble

- Le lot n° QUATRE CENT TREIZE (420) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée. un local commercial numéro 20.

Et les millièmes suivants :

et les 885/101166 èmes des parties communes générales de l'immeuble

- Le lot n° QUATRE CENT TREIZE (429) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée. un local commercial numéro 29.

Et les millièmes suivants :

et les 756/101166 èmes des parties communes générales de l'immeuble

La superficie totale du local est de 138,05m².

Ainsi 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 plus ample désignation, à la demande du Preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités et les trouver propres et conformes à l'usage qu'il entend en faire.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et les surfaces mentionnées aux présentes ou sur les plans qui auraient éventuellement été communiqués au Preneur et les dimensions réelles des Locaux, ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

ARTICLE 3 - DUREE

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de trois, six, neuf années entières et consécutives commençant à courir à compter du 1^{er} août 2020 pour se terminer le 31 juillet 2029.

Conformément aux dispositions des articles L.145-4 et L.145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en respectant un préavis de 6 mois et le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du Code de commerce, afin de construire, reconstruire ou surélever l'immeuble existant, de réaffecter tout éventuel local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le Preneur qui voudra mettre fin au Bail devra en informer le Bailleur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins six mois. Le Bailleur qui entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et/ou L.145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

ARTICLE 4 – DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Les Locaux, objet du présent Bail, devront être destinés par le Preneur à l'usage exclusif de ; BOULANGERIE – PATISSERIE – SANDWICHERIE – TRAITEUR - CONFISSEUR à l'exclusion de toute autre commerce, profession, industrie, activité ou utilisation.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, de la mise en conformité des Locaux loués, de tous travaux d'aménagements, toutes transformations, réparations, ventilation, étanchéité, déshumidification et autres, afin de les rendre parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer conformément à leur destination, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts que pourrait provoquer l'exercice de ses activités.

Il fera également son affaire personnelle de l'obtention, à ses frais, de toutes les autorisations administratives, d'hygiène, de sécurité, d'accessibilité aux personnes handicapées, de mise aux normes ou autres, nécessaires à l'exercice de tout ou partie desdites activités dans les lieux loués, prescrites par la réglementation en vigueur ou à venir.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative qui pourrait être nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités par le Preneur.

De même, si l'activité du Preneur nécessitait une quelconque autorisation, ou même si le Preneur envisageait d'effectuer dans les Locaux loués ou sur leur façade des travaux qui nécessiteraient l'autorisation des services de la mairie, le Preneur en ferait son affaire personnelle, celui-ci n'ayant aucun

recours contre le Bailleur à ce sujet. En particulier, le Bailleur ne pourra encourir aucune responsabilité dans l'hypothèse où la mairie refuserait d'autoriser le projet de travaux du Preneur. Il en sera de même en cours de Bail.

En cas de refus ou de retrait desdites autorisations, pour quelque cause que ce soit, le Preneur ne pourra se dispenser du paiement du loyer et des charges dus au titre du présent Bail.

Tout changement même temporaire dans la destination des lieux devront recevoir l'accord exprès, préalable et écrit du Bailleur, sous peine de résiliation du présent Bail.

En outre, le Preneur s'interdit toute activité bruyante ou pouvant entraîner des trépidations, odeurs, émanations ou fumées, chaleurs, radiations, et toute activité susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans l'Immeuble ou dans les immeubles voisins, de telle sorte que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché au sujet de tels troubles. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de garantir le Bailleur et de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit du fait de ses activités et agissements. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune exclusivité, ni réciprocité en ce qui concerne les autres locataires de l'Immeuble.

Le Bailleur se réserve expressément le droit de louer à son gré les autres locaux de l'Immeuble dont il serait propriétaire à qui bon lui semblera, pour quelque utilisation que ce soit, y compris pour l'exercice d'activités concurrentes à celles exercées par le Preneur.

ARTICLE 5 - CONDITIONS GENERALES

Le présent Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, à peine de dommages et intérêts et de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur :

5.1 Etat des lieux loués

Le Preneur prend les Locaux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun aménagement, aucune réparation, aucuns travaux de remise en état et/ou de conformité, ou travaux de quelque nature qu'ils soient, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des Locaux à l'activité envisagée, par vétusté ou par l'existence de vices cachés.

Le Preneur déclare et reconnaît que les Locaux loués sont en état d'usage, ainsi que cela ressort des visites qu'il a effectuées en vu des présentes. Un état des lieux sera établi entre les parties.

En cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce par le Preneur, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur. Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut d'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, aux frais exclusifs du Preneur.

Le Preneur s'engage en outre à maintenir ses installations et plus généralement les Locaux loués, en tout temps, conformes aux normes en vigueur, et ce sans recours contre le Bailleur.

Le Preneur s'oblige à prendre à sa charge toutes les réparations et remises en état nécessaires pour que les Locaux soient et demeurent en tout temps en bon état d'entretien et d'exploitation.

Les Parties au présent Bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les Locaux loués et les équipements ou installations compris dans la location, notamment électriques, en conformité avec la réglementation en vigueur (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le Preneur.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'installation de ses propres lignes téléphoniques et de toutes autres installations nécessaires à l'exploitation de son activité.

L'obligation de délivrance du Bailleur est, de convention expresse entre les Parties, limitée à la remise des Locaux en leur état actuel, ce qui est accepté par le Preneur.

5.2 Entretien – Remplacements – Réparations – Embellissement – Travaux

Le Preneur aura la charge exclusive et devra effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du Bail et de son éventuelle prolongation, sans délai et à ses frais, tous travaux d'entretien, de remplacements, d'améliorations, d'embellissements et de réparations, y compris ceux relatifs à la conservation des lieux loués et de leurs éléments d'équipement, ceux visés à l'article 605 du Code civil et les travaux d'amélioration, d'étanchéité, de ventilation, de déshumidification, le nettoyage et en général toutes réfections, mises aux normes, réparations ou remplacements, dans leur intégralité, qui s'avèreraient nécessaires pour quelque cause que ce soit, et notamment pour cause d'usure, de vétusté ou de force majeure.

Il supportera la charge des travaux d'entretien, de réparation, remplacement, réfection, mises aux normes, amélioration, ravalement, y compris ceux entraînée par les services et les éléments d'équipement des Locaux loués.

L'entretien, les remplacements, les réparations et les travaux s'entendent de ceux nécessaires dans les parties privatives occupées par le Preneur et de ceux réalisés dans les parties communes de l'Immeuble et leurs éléments d'équipement, pour la part attachée aux Locaux loués selon les millièmes affectés aux lots constituant les Locaux loués et les millièmes de charges correspondants.

Le Preneur aura, en outre, la charge et devra effectuer à ses frais les travaux qui pourraient être prescrits par les autorités administratives quelle qu'en soit la nature (ravalement, etc.), ainsi que les travaux de mise en conformité rendus obligatoires par les prescriptions édictées en matière d'hygiène, de salubrité, d'isolation, de voirie, de police, d'entreprises recevant du public, d'accessibilité aux personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite, d'environnement, de réglementation du travail, d'amiante, les prescriptions des pompiers, de sécurité et contre l'incendie, en ce compris ceux qui pourraient être spécifiques à ses activités, et ce tant lors de l'entrée dans les lieux que durant l'exécution du présent Bail, sans pouvoir prétendre à sa sortie à aucune indemnité quelconque.

Tous travaux liés à la mise en conformité des lieux seront effectués à l'initiative du Preneur, après accord exprès, écrit et préalable du Bailleur pour les travaux qui toucheraient à la structure même des Locaux et/ou de l'Immeuble.

En résumé, le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail et de son éventuelle prolongation, maintenir en parfait état d'entretien, de réparation, de fonctionnement, de conformité, de sécurité et de propreté l'ensemble des Locaux loués, l'Immeuble et leurs éléments d'équipement, tant pour les parties privatives que pour les parties communes au prorata des millièmes, et supportera exclusivement la charge financière (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, déplacements, abonnements, taxes, etc.) des dépenses et travaux correspondant, et notamment, mais sans que cette liste soit limitative et sous réserve qu'ils ne constituent pas des grosses réparations telles que limitativement énumérées par l'article 606 du Code civil, concernant :

- cloisons, éléments de séparation, grilles, menuiseries intérieures et extérieures, l'ensemble des peintures extérieures, portes, fenêtres, façades, devantures, baies, stores, vitres, vitrine, verrières, les canalisations, conduites, les sanitaires, les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, avancées, systèmes de protection, plomberie, tuyauteries, robinets, siphons, canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, canalisations de gaz, les installations et équipements électriques, sanitaire, les revêtements de sols, carrelages et/ou parquets, systèmes de fermeture, les ferrures, huisseries, serrures et crémones ;
- les installations techniques (informatique, téléphonie, climatisation, interphones, visiophones, cuisine, etc.) et tous accessoires, dispositifs de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité, alarme, les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtration des fluides, machineries, et installations en général ;

- les modifications et travaux prescrits par l'autorité administrative, y compris ceux visant à éliminer les risques sanitaires, d'hygiène et de sécurité, l'accessibilité aux personnes handicapées, etc.

Le Preneur devra également :

- prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux, dont il devra assumer la réparation, le remplacement et l'entretien ;
- faire son affaire personnelle et à ses frais de tous les dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués.

Si les réparations et travaux ci-dessus ressortent en tout ou en partie de la compétence du Bailleur, ils seront décidés et exécutés selon les règles en vigueur au sein de la l'immeuble et s'imposeront au Preneur, qui en supportera la charge selon les millièmes attachés aux Locaux loués. Le Preneur supportera également la charge d'entretien et de réparations locatives des parties communes de l'ensemble de l'immeuble selon les millièmes attachés aux Locaux loués.

De convention expresse entre les Parties, le Bailleur ne sera tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont limitativement définies à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de tous dommages, dégradations et/ou détériorations des lieux, objet du présent contrat, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.

Le Preneur devra rendre à son départ les Locaux en bon état d'entretien et de réparation.

5.3 Transformations et améliorations par le Preneur

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur ou de voûte, aucune construction ou addition, aucun cloisonnement, de même qu'aucune intervention en façade, sans l'autorisation préalable, écrite et expresse du Bailleur, à qui les descriptifs et plans devront être préalablement soumis, et dans les conditions définies par lui.

Dans le cas où l'autorisation du Bailleur serait accordée, les travaux ne pourront être exécutés, que sous les conditions cumulatives suivantes :

- obtention préalable et définitive de toutes autorisations complémentaires éventuellement nécessaires à l'exécution des travaux, telles que : autorisations administratives, autorisation des Architectes des Bâtiments de France, autorisations de la Mairie, etc., selon la nature des travaux envisagés ; Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de ces autorisations, sans recours contre le Bailleur ;

- souscription par le Preneur des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier, de même - selon la nature des travaux exécutés – qu'au titre des garanties biennales et décennales et ce conformément à la législation en vigueur ;
- information de l'architecte ou des services techniques du Bailleur par le Preneur ou son maître d'œuvre de l'évolution du chantier avec envoi de tous plans d'exécution et comptes rendus de chantier permettant de s'assurer de la conformité des travaux exécutés avec ceux qui ont été préalablement autorisés, les honoraires de vacation ou de contrôle du maître d'œuvre du Bailleur étant pris en charge intégralement par le Preneur.

Les travaux seront exécutés sous la seule responsabilité exclusive du Preneur ; L'autorisation du bailleur ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du Preneur tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité de l'Immeuble et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord du Bailleur, celui-ci pourra exiger que les lieux loués soient remis, aux frais du Preneur, dans leur état primitif, sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes du présent Bail.

Les travaux seront exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur.

Toutes les constructions et tous les travaux, embellissements, améliorations et décors quelconques qui ont été faits ou seraient faits par le Preneur deviendront, en fin de Bail, la propriété du Bailleur sans aucune indemnité, à moins que ce dernier ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeuble par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en parfait état après cet enlèvement.

5.4 Garnissement et obligation d'exploiter

Le Preneur devra maintenir les Locaux loués en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément, de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

Il devra également maintenir les Locaux loués constamment garnis de mobilier, marchandises et matériel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions des présentes, et tenir son commerce ouvert et achalandé de manière continue. Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les Locaux loués, sans avoir au

préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

5.5 Occupation - Jouissance

Le Preneur devra jouir raisonnablement des Locaux loués suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, trépidations, odeurs, chaleurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux loués et devra aviser le Bailleur, immédiatement et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété, de tous sinistres, dégradations et/ou détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, ainsi que de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de Bail, sous peine d'être personnellement responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard et/ou de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

Le Preneur ne devra pas embarrasser ou occuper, même temporairement, les parties d'Immeuble non comprises dans le présent Bail ; Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes ou voisines de l'Immeuble.

Le Preneur aura l'obligation de réserver ses conteneurs auprès des Services de la Mairie de Paris. Les conteneurs du Preneur seront pour son utilisation exclusive.

Le Preneur ne pourra en aucun cas utiliser les conteneurs de l'immeuble.

En aucun cas, le Preneur ne pourra entreposer des encombrants dans la partie commune de l'immeuble prévue pour les conteneurs.

Aucune huile de cuisson ne pourra être entreposée ou jetée dans cette partie commune de l'immeuble.

Le Preneur est dans l'obligation de maintenir propre les conteneurs qui lui sont réservés. Tous les frais d'entretien, nettoyage et la sortie des conteneurs du Preneur resteront à sa charge.

Il ne pourra exposer ou placer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, sauf à obtenir préalablement et par écrit l'accord du Bailleur, ainsi que toutes autorisations

administratives afférentes. Etant ici précisé que le bailleur autorise le preneur à apposer une plaque à l'extérieur de l'immeuble aux endroits (chambranle ou pourtour de la porte cochère) où les plaques des autres locataires sont placées.

Il ne pourra réaliser dans les Locaux loués aucune vente publique, même par autorité de justice.

Il ne fera supporter aux planchers, plafonds et murs, aucune charge supérieure à leur résistance normale ou tolérée ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'Immeuble.

D'une manière générale, il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse porter atteinte tant à la sécurité des occupants des lieux loués, de l'Immeuble ou des tiers, qu'à l'aspect extérieur ou intérieur de l'Immeuble.

Le preneur ne pourra installer ni plaques, ni enseignes, ni stores, ni installations en saillie de marquises, ni vérandas, ni auvents, ni installations quelconques ayant trait à l'aspect extérieur de l'Immeuble, ne pourra apposer des affiches, des calicots ou inscriptions sur la façade des Locaux et généralement ne pourra en aucun cas modifier la façade et/ou l'aspect extérieure des Locaux et/ou de l'Immeuble, sans avoir obtenu l'accord préalable, exprès et écrit du Bailleur, ainsi que, le cas échéant, les autorisations administratives et/ou municipales des et/ou Architectes des Bâtiments de France nécessaires, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle desdites autorisations et du règlement des taxes qui pourraient être exigées de ce fait, de manière que le Bailleur ne soit jamais ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Dans le cas où de telles autorisations lui seraient accordées, il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage des installations et de maintenir lesdites installations en bon état d'entretien ; il veillera à leur solidité pour éviter tout accident. Les installations devront être placées de manière à ne provoquer aucune gêne et ne pourront pas déborder la façade.

Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Ces installations seront effectuées aux frais et aux risques et périls du Preneur ; Il sera seul responsable des accidents que la pose ou l'existence de ces installations pourrait occasionner.

Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer ou déposer à ses frais, toutes installations qu'il aurait pu mettre en place.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls ; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

5.6 Abus de jouissance - Tolérances

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

D'une façon générale, le Preneur ne devra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée. Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

5.7 Respect des prescriptions administratives et autres

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement et à ses frais exclusifs, pendant toute la durée du Bail, à toutes les lois, règlements, ordonnances, arrêtés en vigueur, prescriptions administratives, autorisations, applicables aux Locaux loués et/ou aux activités que le Preneur est autorisé à exercer dans les Locaux objets du présent Bail, et notamment, mais sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne la voirie, la salubrité et l'hygiène, l'environnement, les nuisances sonores, olfactives et/ou autres, la police, la sécurité, la réglementation du Travail, l'accessibilité aux personnes handicapées, les Etablissements Recevant du Public (ERP), les règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Incendie (APSAI), les prescriptions du permis de construire et les prescriptions des pompiers, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ces sujets.

Le Preneur fera ainsi son affaire personnelle, à sa charge exclusive et sous sa seule responsabilité, de ses rapports avec l'Administration et notamment de la conformité permanente des Locaux et installations aux normes en vigueur, eu égard notamment aux règles régissant ses activités exploitées dans lesdits Locaux, s'interdisant tout recours ou réclamation sur ce point contre le Bailleur.

En conséquence, le Preneur devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations actuelles et futures, prescrites par l'Administration (hygiène, environnement, sécurité, l'accessibilité handicapé, législation du travail, etc.) en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner desdites autorités administratives.

Le Preneur déclare et reconnaît par ailleurs avoir connaissance des textes légaux et réglementaires relatifs à l'utilisation de tous matériaux dont la réglementation proscriit l'usage, tel que l'amiante, et reconnaît que les frais de contrôle et de travaux pouvant en découler seront dans tous les cas à sa charge.

5.8 Travaux effectués par le Bailleur

Le Preneur souffrira et laissera faire, pendant toute la durée du Bail, l'exécution dans les Locaux et/ou sur les parties communes de l'immeuble, de tous travaux d'entretien, réparations (grosses ou non), réfection, amélioration, remplacement, rénovation, modification, reconstruction, ravalement, surélévation, agrandissements quelconques et autres, que le Bailleur jugerait utile ou nécessaire d'entreprendre, et ce quels qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces travaux excéderait vingt-et-un (21) jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges, même si ces travaux ne doivent pas profiter au Preneur.

Il reconnaît d'ores et déjà le droit pour le Bailleur ou son mandataire d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer, les tubes, conduites, canalisations, câbles, fils, réseaux et équipements de toute nature qui traversent ou non les lieux loués, même ceux pouvant desservir d'autres parties de l'immeuble.

Le Preneur devra laisser traverser les Locaux loués par toutes canalisations existantes ou futures nécessaires à la desserte des Locaux, d'autres locaux de l'Immeuble ou des parties ou éléments d'équipements collectifs ou communs de l'Immeuble.

En cas de travaux effectués par le Bailleur ou son mandataire, le Preneur s'engage à déplacer, enlever, déposer, à entreposer où bon lui semblera, et à reposer, à ses frais, tous meubles et objets mobiliers, marchandises, agencements, coffrages, canalisations, décorations, installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de ces travaux. Dans la mesure du possible, le Bailleur préviendra le Preneur à l'avance afin de perturber le moins possible l'exploitation.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, toutes modifications que le Bailleur et/ou son mandataire jugera/jugeront utiles, nécessaires ou même convenables d'apporter, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'Immeuble, soit par de nouvelles constructions ou additions de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Les stipulations du présent article trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'Immeuble ou de procéder à une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le Bailleur estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

5.9 Visite des lieux

Le Preneur devra laisser pénétrer en tout temps dans les lieux loués le Bailleur et son mandataire, architectes, entrepreneurs et ouvriers pour visiter, s'assurer de l'état de l'Immeuble, le réparer et l'entretenir. Sauf cas d'urgence caractérisé, le Preneur sera informé au préalable de ces visites.

Le Preneur devra laisser visiter les Locaux par le Bailleur ou ses représentants en cas de résiliation de Bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriture ou d'affiches à tels emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

Le même droit de visite existera en tout temps, en cas de mise en vente des Locaux loués.

Pour ces visites, le Bailleur en informera au préalable le Preneur 48 heures à l'avance.

5.10 Réclamations des tiers

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'Immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, trépidations, dégâts des eaux, etc., causés par lui ou par des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur sera personnellement responsable, vis-à-vis du Bailleur et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent Bail de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'emménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

5.11 Responsabilité et recours

Le Preneur fera son affaire personnelle de la surveillance des Locaux loués et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur, son mandataire, et son assureur, ni leur demander une indemnité quelconque, ni prétendre à aucune diminution de loyer et de charges, renonçant par les présentes à toute réclamation, action, instance à leur encontre et s'engageant à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- en cas de vol, de tentative de vol, cambriolage, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime et/ou qui pourraient être commis dans les Locaux loués ou dans les dépendances de l'Immeuble. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3, du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ou de protection des divers lieux loués contre tout acte de cette nature ;
- en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement, de suppression temporaire, de réduction ou d'interruption de tous services collectifs et éléments d'équipement communs pouvant exister ou être installés dans l'Immeuble ou propres aux Locaux loués, tels que des ascenseurs, monte-charges, du

service de l'eau, de l'électricité, du gaz, des fluides, du téléphone, du chauffage, de la climatisation, des groupes électrogènes, de tous systèmes informatiques s'il en existe ;

- en cas de dommage, d'incendie, d'humidité, fuites d'eau, infiltrations ou toute autre cause, ainsi que de dégâts causés aux Locaux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, et même en cas de fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le Bailleur ;
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'Immeuble, de leurs personnels, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719, alinéa 3, du Code civil ;
- en cas d'accidents survenant dans les Locaux loués ou du fait des Locaux loués pendant le cours du Bail, quelle qu'en soit la cause, à lui-même, aux gens de son service ou à des tiers. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière, toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef ;
- en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur, ou son mandataire ;
- au cas où les Locaux loués se révéleraient impropres à l'exercice des activités du Preneur et/ou à la destination du Bail prévue aux présentes ;
- en cas de vice ou de défaut des Locaux loués, le Preneur renonçant à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil ;
- en cas de privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

En outre, il est expressément convenu que le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur :

- de tous dégâts, dégradations et/ou destructions causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins, l'Administration et/ou les tiers et agira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché ;
- de tous dégâts causés aux Locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile, vandalisme, attentat, ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- du recours à exercer contre l'État, la Région, le Département ou la Ville en cas d'expropriation totale ou partielle du fonds de commerce exploité dans les Locaux objet du Bail, ou de mise en alignement de l'immeuble, le Bailleur ne pouvant être tenu pour responsable.

5.12 Destruction des lieux loués

Si les Locaux loués viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, et notamment par vétusté, faits de guerre, guerre civile, acte de terrorisme, émeutes, cas de force majeure, cas fortuit, incendie, explosion, le présent Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité au profit du Preneur, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction est imputable à ce dernier.

Si les Locaux loués viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, le présent Bail pourra être résilié sans indemnité au profit du Preneur à la demande de l'une ou l'autre des Parties, sans préjudice pour le Bailleur de son droit éventuel contre le Preneur si la destruction est imputable à ce dernier.

5.13 Restitution des lieux

Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés des Locaux loués au Bailleur ou à son mandataire.

Si le Preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourra une astreinte correspondant à 10 % du loyer mensuel en principal par jour de retard.

Il sera en outre débiteur, de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation quotidienne établie forfaitairement à deux fois le montant journalier du dernier loyer exigible par jour de retard, ainsi que du remboursement des charges, sans préjudice de tous dommages et intérêts complémentaires, et ce jusqu'à la libération effective des lieux loués.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

Il devra également rendre les Locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues, conformément aux stipulations du présent Bail.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du Bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des lieux loués en présence d'un huissier, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur (sauf dispense expresse et par écrit du Bailleur), dont il supportera également les honoraires.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des lieux, le Bailleur fera chiffrer le montant desdites réparations par tout expert agréé ou architecte et le Preneur devra alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le Preneur sera en outre redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges calculés *pro rata temporis*, pendant le temps d'immobilisation des Locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

ARTICLE 6 - ASSURANCES

Le Preneur devra souscrire à ses frais, auprès d'une ou de plusieurs compagnie(s) d'assurances notoirement solvable(s), une ou plusieurs police(s) d'assurances pour garantir :

- les risques propres à son exploitation et généralement tous ses risques locatifs ;
- ses biens propres, mobiliers, matériels, marchandises, glaces et tous aménagements, installations, embellissements réalisés ou non à ses frais dans les lieux loués, contre les risques suivants : l'incendie, les explosions, la foudre, le vol, les frais de déblais, démolitions, enlèvement, transport à la décharges, location d'éléments d'échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux, les dommages électriques, les chutes et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci, les chocs de véhicules terrestres, les ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones, les grèves, émeutes, mouvements populaires, le vandalisme, la malveillance, le sabotage, le bris de glace, les dégâts des eaux ;
- sa privation de jouissance, pour une durée minimum de deux années ;
- sa responsabilité civile, et notamment les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux voisins, au Bailleur et aux tiers en général ;
- le vol ;
- les recours des voisins et des tiers ;

ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Preneur ou qu'il jugerait utile telle qu'une garantie contre ses pertes d'exploitation.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur, et ses assureurs.

Le Preneur sera tenu d'acquitter ses primes d'assurance aux dates d'échéance exacte et s'engage à fournir au Bailleur, au moins une fois par an, une attestation justifiant de la validité des contrats souscrits, des garanties souscrites, du paiement des primes à leur échéance, et de l'existence de la clause de renonciation à recours prévue ci-dessus.

Si les activités exercées par le Preneur venaient à entraîner pour le Bailleur, les voisins, les autres locataires et occupants de l'immeuble, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser celui ou ceux qui supporte(nt) le montant de la surprime payée, et de souscrire des garanties complémentaires contre toute réclamation des tiers.

Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le Bailleur et les autres occupants de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux, etc.) pouvant résulter de la création ou de toute modification de son activité, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Les surprimes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à leur paiement.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Preneur dans les Locaux loués. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail et jusqu'au départ effectif du Preneur, quand bien même il occuperait les lieux loués sans droit ni titre, pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur devra adresser dans les 5 jours de son entrée en jouissance, une attestation détaillée émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il aura souscrit ses polices, décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée. Le Preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance.

Le Preneur devra déclarer immédiatement, par lettres recommandées, à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les Locaux loués, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Preneur s'engage à respecter les réglementations en vigueur concernant les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes. En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité allouée au Bailleur du fait de l'inobservation par le Preneur des prescriptions en matière de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes, ce dernier sera tenu d'indemniser le

Bailleur, à concurrence du montant résultant de l'application de la règle proportionnelle du fait de cette et/ou ces inobservations.

En cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur.

En cas de sinistre, l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances ou par tout autre organisme au titre des assurances de dommages sera versée entre les mains du Bailleur en déduction et jusqu'à concurrence du dommage subi par le Bailleur.

ARTICLE 7 - SOUS-LOCATION – EXPLOITATION PAR LE PRENEUR - CESSION

Il est expressément stipulé que les Locaux loués forment un tout indivisible. De la même manière, le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de co-preneurs par l'effet du Bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

7.1 Exploitation personnelle – Location-gérance

Le Preneur devra exploiter personnellement son activité et occuper personnellement les Locaux loués, et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, sur tout ou partie des Locaux, même temporairement, à titre gratuit ou précaire.

Il ne pourra donner son fonds de commerce en location-gérance.

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport seront substituées à celle au profit de laquelle le Bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce Bail.

7.2 Sous-location

Toute sous-location partielle ou totale des Locaux est strictement interdite, à l'exception de celles qui seraient consenties à une filiale du Preneur et sous réserve d'en informer au préalable le bailleur par mail ou lettre recommandée avec accusé de réception et précisant les coordonnées de la société filiale et le lien de participation avec le Preneur.

7.3 Cession

Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent Bail qu'à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce, et après avoir obtenu l'accord préalable et écrit du Bailleur qui ne pourra refuser ledit agrément que pour des motifs sérieux et légitimes.

La cession du Bail par le Preneur à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce devra comprendre l'intégralité des activités telles qu'elles résultent de la destination du Bail ci-dessus, l'ensemble de ces activités constituant un tout indivisible.

En cas de cession, le Bailleur devra être informé au moins 30 jours avant la régularisation de la cession, tant du projet du Preneur que des nom et références du cessionnaire et du prix fixé pour la cession.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le Bailleur dûment appelé à concourir à ladite cession, et non à une simple réitération de la cession du Bail, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins 15 jours à l'avance.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cession et être accompagné d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation.

Il sera remis au Bailleur dans le mois de la signature de l'acte portant cession, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré de l'acte de cession, afin de lui servir de titre direct à l'égard du cessionnaire.

Un original de l'acte de cession de fonds devra être signifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sauf si la cession a été réalisée avec participation et acceptation du Bailleur et qu'un original lui a été remis sans frais.

Lors de la cession du fonds de commerce un état des lieux sera établi contradictoirement entre le Bailleur et le cessionnaire à la date de prise de possession des Locaux loués par ce dernier.

A cet effet, le cédant convoquera le Bailleur et le cessionnaire à participer à l'établissement de cet état des lieux par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au moins quinze jours à l'avance.

Si cet état des lieux est établi par huissier, les frais seront partagés par moitié entre le Bailleur et le cédant.

L'établissement de cet état des lieux ne modifiera nullement les droits dont disposera le Bailleur quant à la remise en état des Locaux loués, le cessionnaire étant à cet égard solidaire du cédant au titre des dégradations commises par ce dernier alors qu'il occupait les Locaux loués ; les droits du cessionnaire étant pour le surplus réservés à l'égard du cédant.

En cas de cession, le Preneur cédant restera en tout état de cause garant et répondant solidaire de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs du paiement des loyers et charges, des indemnités d'occupation et de l'exécution des conditions du Bail, pendant une durée de trois (3) années à compter de la date d'effet de la cession. Cette stipulation s'appliquera à toutes les cessions successives.

En outre tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail demeureront tenus envers le Bailleur, solidairement entre eux et avec le Preneur au paiement des loyers, des indemnités d'occupation et au titre de l'exécution de toute clause du présent Bail pendant une durée de trois ans à compter de la date d'effet de la cession, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédés leur droit. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

De même, le cessionnaire restera garant et solidaire de son cédant et des cédants successifs de l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du bail, et ce, pendant toute la durée du bail.

Par conséquent, le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le Preneur devenu cédant aux paiements des loyers et charges, taxes, indemnités d'occupation ou autres, et à l'exécution du présent Bail, de manière à ce 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, ne sera pas limitée à la date d'effet de la cession, mais rétroagira au jour de la prise d'effet du présent Bail.

Par conséquent, si au jour de la cession du Bail, par exemple, le Preneur était débiteur envers le Bailleur de loyers ou de toutes autres sommes au titre du Bail, garantie solidaire de ces sommes serait due par le cessionnaire, quand bien même ces sommes seraient dues antérieurement à ladite cession.

En cas de cession des droits au présent Bail dans le cadre d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, le cessionnaire se retrouvera donc automatiquement garant solidaire du cédant pour toutes les sommes dues par ce dernier à compter rétroactivement de la date de début du Bail, et donc notamment pour toutes les sommes ou créances déclarées dans le cadre de ladite procédure.

Par conséquent, la cession ne pourra avoir lieu sans que le cessionnaire s'engage à payer, sous quelques formes que ce soit, toutes les sommes non réglées par le cédant défaillant au Bailleur, notamment celles dues antérieurement à l'ouverture de la procédure collective. L'agrément du Bailleur sera également indispensable en cas de cession de parts ou d'action de la personne morale détentrice du droit au Bail, quand cette cession aura pour effet de changer l'actionnariat majoritaire.

Par dérogation à l'article L-145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur sera tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai de 3 mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au Bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une

société préexistante, la cession judiciaire, cession gratuite ou onéreuse, cession de fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication, etc.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané au Bailleur de toutes sommes qui lui seraient dues, à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 8 – LOYER

8.1 Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de vingt-quatre mille huit cent soixante-quatre euros (24.864€), T.V.A. et charges en *sus*, que le Preneur s'oblige à payer en douze termes égaux d'avance le 5 de chaque mois, entre les mains du Bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux.

8.2 L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant, ce qui est d'ores et déjà accepté irrévocablement par le Preneur :

- 1) frais et honoraires de recouvrement, de procédure et de justice,
- 2) montant de la clause pénale mentionnée ci-après,
- 3) dommages et intérêts,
- 4) intérêts de retard,
- 5) provision pour charges et solde de charges,
- 6) dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- 7) créance de loyer ou indemnité d'occupation.

ARTICLE 9 - INDEXATION DU LOYER

Les Parties conviennent expressément que le loyer annuel sera indexé, en plus ou en moins, automatiquement et de plein droit, tous les ans, le jour anniversaire de la date d'effet du Bail, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC), publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), sans aucune formalité ni demande et sans qu'il soit nécessaire de procéder à une quelconque notification.

Pour chaque indexation à intervenir, l'indice du trimestre de référence (soit celui du 3^{ème} trimestre 2019) sera comparé à celui du trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour l'indexation suivante et ainsi de suite.

Si l'indice choisi cessait d'être publié, il serait remplacé de plein droit par celui qui lui serait substitué administrativement, en appliquant le coefficient de raccordement établi à cet effet par les pouvoirs publics. A défaut de fixation administrative d'un indice de remplacement, un nouvel indice sera déterminé par les Parties ou, à défaut d'entente entre elles, par voie d'arbitrage ou judiciaire.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

ARTICLE 10 - CHARGES RELATIVES A L'IMMEUBLE ET AUX LOCAUX LOUES

10.1 Charges communes de l'Immeuble

Le Preneur devra supporter et rembourser au Bailleur, en sus du loyer et des travaux d'entretien et de réparation, la totalité de la quote-part des charges collectives de l'Immeuble afférente aux Locaux loués, taxes comprises, en ce compris celles relatives aux travaux visés à l'article 605 du Code civil, mais à l'exclusion des travaux visés à l'article 606 du Code civil qui seuls resteront à la charge du Bailleur, ladite quote-part étant calculée selon les règles de répartition en vigueur dans l'Immeuble, soit pour les lots loués 3.698/101166 èmes et à titre de provision, il sera versé en sus du loyer.

Conformément aux stipulations de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges relatives à l'Immeuble, ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, sont inventoriées ci-après :

- Nettoyage intérieur et extérieur de l'Immeuble
- Elimination des déchets
- Fonctionnement et entretien de l'Immeuble
- Sécurité incendie
- Surveillance - gardiennage
- Chaud, froid
- Assurances
- Fonctionnement (gestion administrative et gestion des Espaces de Services)
- Honoraires de gestion
- Charges externes non récurrentes
- Travaux, hors ceux relevant de l'article 606 du Code civil
- Frais et honoraires liés aux travaux de l'Immeuble, à l'exception de ceux afférents à l'article 606 du Code civil
- Impôts, taxes et redevances

Les catégories et sous-catégories visées ci-dessous sont limitatives. En revanche le descriptif de ces catégories et sous-catégories est énonciatif mais non limitatif.

La répartition de ces charges entre le Bailleur et le Preneur est indiquée ci-après :

10.1.1 Les catégories de charges relatives à l'Immeuble qui sont imputables au Preneur, dans la limite de ce qui est stipulé ci-dessous et des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce, sont celles qui suivent :

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF
NETTOYAGE DE L'IMMEUBLE	Nettoyage Extérieur	Prestations, dépenses et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) de nettoyage des façades, des espaces communs extérieurs (trottoirs, cour, aire de livraison), quelques soient les circonstances (en ce compris opérations de déneigement), y compris tous frais associés
	Nettoyage Intérieur	Prestations, dépenses et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) de nettoyage des parties collectives ou communes, des espaces communs intérieurs et des équipements communs tels que meubles, agencements (notamment halls, espace sous verrière, foyers, circulations, paliers d'étage, locaux techniques, escaliers notamment de secours, cabines des ascenseurs ou monte-charges)
	Nettoyage vitrerie et façades	Prestations, dépenses et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) de nettoyage des façades et vitrages des parties communes et notamment les verrières, en ce compris les façades extérieures non accessibles depuis les Locaux loués
ELIMINATION DES DECHETS DE L'IMMEUBLE	Elimination déchets secs	Prestations, dépenses et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) de collecte, enlèvement, traitement et élimination des déchets secs (locaux poubelles) et ce y compris les locations de compacteurs et/ou containers communs y compris les taxes y afférentes
	Elimination déchets humides	Prestations, dépenses et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) de collecte, enlèvement, traitement et élimination des déchets humides (locaux poubelles) et ce y compris les locations de compacteurs et/ou containers communs y compris les taxes y afférentes
FONCTION- NEMENT ET ENTRETIEN IMMEUBLE	Accès	Prestations, dépenses et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de fonctionnement et de vérifications notamment réglementaires des portes, portillons, barrières automatiques, rideaux, et grilles communs.

		Mesures des flux entrant et sortant lorsqu'un contrat est en place
	Autres Equipements	Prestations, dépenses et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'acquisition, de location, de pose, de relevé, de maintenance, d'amélioration, d'entretien, de réparation, de réfection, de remplacement des équipements collectifs ou communs et des installations techniques de l'Immeuble tels que compteurs collectifs, communs ou individuel, ascenseurs, chaudières, éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, de combustibles et d'énergie (eau, gaz, fuel, électricité), systèmes de filtration des fluides, machineries, tapis, meubles, agencements, éléments de décoration et équipements spécifiques d'exploitation : système téléphonique, WIFI ou autre système dédié au fonctionnement de l'Immeuble
	Autres immeubles	Charges résultant d'une participation dans une copropriété, ou charges payées au titre de l'utilisation de certains espaces n'appartenant pas à l'Immeuble (en ce compris les parkings) mais dont bénéficient les Locaux Loués, le cas échéant.
	Clos et Couvert	Prestations, dépenses et frais de maintenance et de vérification réglementaire des toitures, terrasses, balcons, façades de l'Immeuble
	Contrôle d'accès	Prestations, dépenses et frais liés au fonctionnement et à l'entretien des équipements de contrôle d'accès de l'Immeuble
	Carnet hygiène et environnement	Audits annuels des bureaux de contrôle et analyses ponctuelles liées (i) au suivi du carnet hygiène et environnement de l'Immeuble et ce y compris dispositions réglementaires (air, eau, légionnelle, plomb, divers ayant un impact sur la santé) (ii) à la réglementation relative à l'hygiène et à l'environnement (air, eau, légionnelle, plomb, divers ayant un impact sur la santé)
	Dératisation désinsectisation	Prestations et frais de dératisation, désinsectisation, dénidification, désinfection des parties communes
	Eclairage extérieur	Alimentation, maintenance et vérifications réglementaires des moyens d'éclairage extérieurs de l'Immeuble (hors Locaux Loués, dont le Preneur est responsable directement), y compris éclairage de sécurité ; remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage des parties collectives ou communes ; l'entretien et la mise aux normes et/ou le remplacement des installations

		électriques, quelles qu'elles soient, y compris les groupes électrogène ; dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques ; coût des abonnements aux différents services de distribution
	Eclairage intérieur	Alimentation, maintenance et vérifications réglementaires des moyens d'éclairage intérieurs de l'Immeuble, y compris éclairage de sécurité ; remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage des parties collectives ou communes ; l'entretien et la mise aux normes et/ou le remplacement des installations électriques, quelles qu'elles soient, y compris les groupes électrogène ; dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques ; coût des abonnements aux différents services de distribution
	Electricité de secours	Contrat de fourniture d'électricité de secours de l'immeuble ; Réparation/entretien/remplacement/maintenance et fonctionnement/vérifications réglementaires des équipements de production d'électricité de l'immeuble (groupes électrogènes, le cas échéant), maintenance des réseaux, consommations d'énergies de l'immeuble
	Gestion Technique Centralisée	Maintenance de l'ensemble des automates, poste de supervision, réseaux de la GTC de l'immeuble
	Pilotage et coordination	Management des prestations (building manager) et frais associés, redevances sur applicatifs informatiques pour le suivi des prestations (Gestion de la Maintenance Assistée par Ordinateur, plateforme de gestions des incidents, hotline, ...) de l'Immeuble
	Plomberie	Entretien/réparation des réseaux de distribution d'eau potable jusqu'aux parties privatives
	Réseaux Electriques	Maintenance et vérifications périodiques réglementaires des équipements de livraison, de comptage et de distribution de l'électricité de l'immeuble
	Second Œuvre	Maintenance des portes (serrures), revêtements de sol, muraux et plafonds, des parties communes, et des parkings
	Service Clientèle/ utilisateur	Services proposés aux utilisateurs de l'Immeuble : accueil, tri du courrier, sonorisation, application digitale, le cas échéant.
	Signalisation intérieure commune	Installation, maintenance, fonctionnement de la signalétique intérieure : panneaux indicateurs, enseignes lumineuses, indications de sorties de secours
	V.R.D. Canalisations	Entretien, réparation et remplacement des réseaux d'évacuation des eaux usées, eaux vannes ou pluviales, jusqu'au collecteur égout ou fosses de relevage : y compris tuyauterie, vidange des bacs de décantation, vérification des disconnecteurs, curage des réseaux

	Structure	Contrats ou prestations spécifiques non regroupables dans d'autres sous-destinations tel que : - redevances diverses non liées à l'Etat ou aux collectivités - frais téléphoniques et liaisons internet auprès des fournisseurs
	Fluides	Consommations de fluides des parties communes (eau, électricité, gaz ou fuel, électricité de secours, climatisation et chauffage notamment)
SECURITE INCENDIE DE L'IMMEUBLE	Autres équipements	Achat/remplacement/entretien et vérifications réglementaires des équipements communs dédiés à la sécurité : colonnes sèches, audio-visuel, équipements téléphonique, téléphones portables, talkies-walkies, extincteurs
	Détection	Réparation/entretien/ remplacement/maintenance et Fonctionnement et vérification réglementaire des systèmes de sécurité incendie commun (SSI) : centrale de détection, têtes de détection et centrale de mise en sécurité incendie
	Prévention	Contrat de personnel de sécurité, abonnements spécifiques (redevances fréquences radio, abonnement et consommation de la ligne directe pompier TASAL)
	Portes Coupe-feu	Entretien/maintenance, réparation et vérifications réglementaires des portes coupe-feu des parties communes de l'immeuble
SURVEILLANCE DE L'IMMEUBLE	Surveillance intérieure	Prestations, dépenses et frais (main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) liés à la sécurité, à la surveillance et au gardiennage des parties collectives ou communes de l'Immeuble et des abords de l'Immeuble
	Vidéo surveillance	Prestations, dépenses et frais de réparation/entretien/ remplacement et fonctionnement de l'équipement de vidéosurveillance commun
CHAUD - FROID	Chaud	Prestations, dépenses et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) de réparation/entretien/réfection/remplacement/maintenance et fonctionnement/travaux (préventifs, curatifs) des appareils de production et distribution de chaleur de l'Immeuble incluant les vérifications périodiques des installations (chaudières) ; les consommations de gaz ou de fuel (chaudières) ; toutes les consommations électriques, eau chaude et/ou les charges et abonnements liés à un contrat spécifique avec un concessionnaire au titre des parties communes de l'Immeuble
	Froid	Prestations, dépenses et frais (fournitures et matériels,

		consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) de réparation/entretien/réfection/remplacement/maintenance et fonctionnement/travaux (préventifs, curatifs) des appareils liés à la distribution et production de froid (Eau glacée pour climatisation) : groupes froids, tours aéroréfrigérantes, dry-coolers, distribution d'eau du génie climatique, installations de traitement d'air (éjecto-convecteurs, ventilo-convecteur, poutres froides, batterie terminale ...) incluant vérifications réglementaires et toutes les consommations électriques, eau glacée et/ou charges et abonnements liées à un contrat spécifique avec un concessionnaire au titre des parties communes de l'Immeuble
	Ventilation	Prestations, dépenses et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) de réparation/entretien/réfection/remplacement/maintenance et fonctionnement/travaux (préventifs, curatifs) des équipements de ventilation communs et vérifications réglementaires
ASSURANCES	Assurances	- Primes d'assurance, franchises et généralement toutes sommes dues au titre de la police d'assurance de l'Immeuble/du Syndicat des copropriétaires ; - Primes d'assurance, franchises et généralement toutes sommes dues au titre de la souscription de polices d'assurance à l'occasion de travaux (dommages-ouvrage ; garantie décennale...)
FRAIS, COTISATIONS, PRIMES D'ASSURANCE ET HONORAIRES	Gestion administrative et technique/assurance	- Tous frais liés à la gestion administrative et à l'assurance de l'Immeuble (maintenance des copieurs, abonnements téléphoniques, frais de réception internes et externes liés à la gestion de l'Immeuble, primes d'assurances de l'immeuble et surprimes le cas échéant, honoraires de courtage d'assurance, de bureaux d'études, d'huissiers, ...). - Frais et Honoraires du syndic de l'Immeuble, de gérance de l'ASL, et cotisations des Associations Foncières Urbaines Libres (AFUL)
CHARGES EXTERNES NON RECURRENTES DE L'IMMEUBLE	Procédure/ expertise	Frais de procédure et d'expertises, honoraires (huissier, avocat, expert) dans le cadre d'un référé ou d'une procédure judiciaire relatifs aux parties communes de l'Immeuble
	Structure	Gestion des sinistres de l'Immeuble
	Surveillance Vigipirate	Renforcement de la surveillance de l'Immeuble dans le cadre de Vigipirate

TRAVAUX DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE		1°/ Tous travaux concernant les parties communes de l'Immeuble y compris notamment les toitures, planchers, plafond, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, les menuiseries intérieures et extérieures, les revêtements des murs, plafonds et sols, les cours intérieures, les façades, les zingueries, les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrure, canalisations, descentes, conduits, égouts, fosses de l'Immeuble, systèmes d'épurement et de filtration, cheminées, gouttières, chenaux, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux, équipements, et relevant : a) soit de travaux de second œuvre, b) soit de travaux de réparation, réfection, rénovation remplacement, ou d'amélioration c) soit de travaux d'entretien, de réparations grosses ou menues sans aucune distinction. Les Parties conviennent cependant expressément que les grosses réparations, travaux ou remplacements relevant de l'article 606 du Code civil et limitativement énumérées audit article resteront à la charge du Bailleur sauf s'ils (i) sont rendus nécessaires par le non-respect par le Preneur de ses obligations d'entretien, de maintenance et de réparation, (ii) sont rendus nécessaires par l'activité particulière du Preneur ou des travaux réalisés par ce dernier ou (iii) s'ils consistent en des travaux d'embellissement dont le montant excède celui du remplacement à l'identique. 2°/ Tous frais d'études, de contrôle, de vérification réglementaire, d'entretien, de maintenance, de réparation, de réfection, de rénovation ou de remplacement portant sur les équipements concourant au fonctionnement et à la sécurité de l'Immeuble tels que les appareils de levage, les installations de chauffage et de climatisation, les équipements de ventilation et de désenfumage, les installations électriques courant fort et courant faible, les groupes électrogènes, les pompes de relevage des eaux, des réseaux d'évacuation, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets, les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve, les interphones, visiophones, téléphones de l'Immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, d'alarme, etc., et relevant : a) soit de travaux de second œuvre,
---	--	---

		b) soit de travaux de réparation, réfection, rénovation remplacement, ou d'amélioration c) soit de travaux d'entretien, de réparations grosses ou menues sans aucune distinction. Les Parties conviennent cependant expressément que les grosses réparations, travaux ou remplacements relevant de l'article 606 du Code civil et limitativement énumérées audit article resteront à la charge du Bailleur sauf s'ils (i) sont rendus nécessaires par le non-respect par le Preneur de ses obligations d'entretien, de maintenance et de réparation, (ii) sont rendus nécessaires par l'activité particulière du Preneur ou des travaux réalisés par ce dernier ou (iii) s'ils consistent en des travaux d'embellissement dont le montant excède celui du remplacement à l'identique. Si les travaux visés aux a°, b° et c° des 1/ et 2/ ci-dessus sont occasionnés : - par la vétusté ou par la force majeure, par dérogation à l'article 1755 du Code civil, - par l'évolution des techniques, - par l'obsolescence des matériaux et équipements, - par l'amélioration ou l'intérêt général de l'Immeuble, - par l'amélioration de la performance environnementale (en matière de consommation d'énergie ou d'utilisation des ressources naturelles) - par sa/leur mise en conformité à la réglementation en vigueur ou à venir rendue nécessaire par l'activité spécifique du Preneur, ils seront à la charge du Preneur sauf si ces travaux relèvent de ceux limitativement énumérés à l'article 606 du Code civil. Si l'un quelconque ces travaux ou remplacements visés ci-dessus et alors même qu'il(s) relèverai(en)t de l'article 606 du Code civil sont rendus nécessaires par le non-respect par le Preneur de ses obligations d'entretien, de maintenance et de réparation, alors ils resteront à la charge du Preneur.
FRAIS ET HONORAIRE LIES AUX TRAVAUX DE L'IMMEUBLE		Frais et honoraires générés par les études et la réalisation des travaux ci-dessus y compris les honoraires et frais d'étude et de maître d'ouvrage délégué, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux (à l'exception des honoraires afférents aux travaux relevant de l'article 606 du Code civil).

ENVIRON- -NEMENT		Frais et honoraires liés aux audits environnementaux de l'immeuble requis notamment pour l'obtention et le maintien des labels et certifications obtenus sur l'Immeuble. Les frais et charges occasionnés par les travaux ou installations liés à la performance énergétique et environnementale de l'Immeuble.
IMPOTS - TAXES REDEVANCES	-	Taxes foncières, taxes additionnelles à la taxe foncière ; TVA ; taxe d'habitation ; taxes d'écoulement des égouts ; taxes de balayage ; taxes d'enlèvement des ordures ménagères ; taxes de voiries et d'urbanisme ; taxes de déversement des égouts ; taxes sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes, etc.) ; taxes sur les fluides et source d'énergie ; taxe spéciale d'équipement au profit de l'établissement « Société du Grand Paris » ; taxes afférentes à la location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités
Ces charges décrites ci-dessus peuvent notamment résulter de contrats et prestations ponctuelles, et notamment inclure aussi : - les rémunérations et charges sociales du personnel administratif et technique, et/ou montants facturés par des entreprises de prestations de services extérieures (circulation, de la sécurité, du gardiennage, du nettoyage, de l'entretien, service à la personne, etc.) - l'agencement, le mobilier, les fournitures, les consommables, les outillages, les tenues, les uniformes et équipements individuels, les pièces détachées, les équipements, - les fluides et énergie (abonnements et consommations) afférents aux prestations des contrats et au bon fonctionnement de l'Immeuble qu'elles soient privatives ou communes - les prestations de contrôles réglementaires.		

10.1.2 Les charges relatives à l'Immeuble imputables au Bailleur au titre de l'Immeuble sont les suivantes :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, ainsi que le cas échéant les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux loués dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

10.1.3 Modalités de règlement

Pour couvrir les charges relatives à l'Immeuble, le Preneur versera chaque mois au Bailleur, en sus du loyer, une provision égale 300 euros HT, qui pourra être modifiée pendant le cours du Bail pour tenir compte de la fluctuation des charges réelles.

Conformément aux dispositions de l'article R. 145-36 du Code de commerce, au terme de chaque exercice annuel et dans un délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, le Bailleur ou son mandataire établira un décompte des charges réelles payées TTC sur lequel seront imputées les provisions versées, et l'adressera au Preneur avec les pièces justificatives à l'appui.

La répartition des charges, et du coût des travaux, entre les divers locataires se fera en fonction des millièmes de copropriété de l'Immeuble afférant aux Locaux loués.

La régularisation comptable, appel de fonds complémentaires ou imputation à valoir sur les termes suivants, interviendront en même temps que l'appel de loyer suivant.

La provision pour charges de l'année suivante sera réévaluée sur la base des charges réelles TTC de l'année précédente.

Toutes les charges considérées sont soumises à la TVA ou à toute taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

10.2 Charges relatives aux Locaux loués

Le Preneur supportera et règlera ses consommations privatives d'eau, d'électricité, de gaz, de fuel, de téléphone, et notamment supportera les charges de climatisation s'il décide d'installer une installation de climatisation. Dans cette dernière hypothèse, cette installation devra être préalablement autorisée de façon exprès, préalable et écrite par le Bailleur et le cas échéant par la copropriété de l'Immeuble.

Il supportera également les dépenses d'entretien, de réparation, de réfection, de mises aux normes, de remplacement de ses installations techniques privatives, les dépenses de nettoyage des locaux techniques, ainsi que le coût des abonnements aux différents services de distribution ou encore de location des compteurs divisionnaires.

Le Preneur fera son affaire personnelle de conclusions de contrats d'abonnements afférents à la fourniture dans les Locaux loués des divers réseaux et fluides (eau, électricité, installations téléphoniques, gaz, etc...).

Il règlera directement les abonnements et consommations à la société distributrice, de telle sorte que le Bailleur ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 11 – CONTRIBUTIONS, IMPOTS ET TAXES

Le Preneur devra payer ses impôts personnels et mobiliers, la contribution économique territoriale (cotisation foncière des entreprises et cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises), les taxes locatives et généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales, sociales ou parafiscales et/ou de toutes natures le concernant personnellement ou relatifs à ses activités et à son exploitation dans les Locaux, auxquels il est et/ou sera assujetti en sa qualité d'exploitant et/ou de locataire, ainsi que tout nouvel impôt, taxe et contribution relatifs aux lieux loués et/ou à son commerce, et supporter leur augmentation, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet. Le Preneur devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Notamment, le Preneur réglera toutes taxes, redevances et droits liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du domaine public.

Au surplus, le Preneur supportera l'intégralité des taxes et impositions liés aux Locaux loués et à l'Immeuble dont ils dépendent qui sont normalement à la charge des propriétaires, telles que notamment les taxes foncières, comme indiqué à l'article 10.

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie afférentes aux lieux loués et à l'activité exercée, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur s'acquittera, également, à bonne date de la cotisation foncière des entreprises et devra en justifier, par la production des documents correspondants, à première demande du Bailleur, ainsi qu'à la fin du Bail.

Par ailleurs, il est rappelé que le loyer prévu au présent Bail s'entend hors taxes. Dans l'hypothèse où il viendrait à être soumis à une taxe (TVA ou CRL ou taxe de substitution ou complémentaire) quelle qu'en soit la cause et la nature, le Preneur supportera la charge de cette taxation, soit directement, soit en remboursant auprès du Bailleur le montant que celui-ci aura réglé, ce à quoi le Preneur s'oblige expressément.

En application des stipulations de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories d'impôts, taxes et redevances relatifs aux Locaux loués ou à l'Immeuble, imputables au Preneur sont inventoriées ci-après :

- la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière,
- la taxe d'écoulement des égouts,
- taxes relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, s'il y a lieu,
- la taxe de balayage s'il en existe,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- les taxes de voiries et d'urbanismes,
- taxes de déversement des égouts,
- taxes sur les fluides et sources d'énergie,
- taxes afférentes à la location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités,

- taxes sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...)
- la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement (TSBCS) (art.231 ter du CGI),
- la TASCOT,
- la taxe spéciale d'équipement au profit de l'établissement Public « Société du Grand Paris »,
- la taxe sur la valeur ajoutée,
- et d'une manière générale tous les impôts taxes et redevances liés à l'usage de l'Immeuble ou un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, qui seront appelés séparément et soumis pareillement à la TVA, laquelle sera supportée par le Preneur.

Tous impôts, contributions et taxes, fiscales, sociales ou parafiscales et/ou de toutes natures susvisés imputables par convention au Preneur s'entendent donc hors taxes et seront soumis à la TVA ou à toute taxe qui lui serait substituée ou ajoutée, qui sera donc appelée par le Bailleur au Preneur.

En outre, le Preneur remboursera au Bailleur toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations ou substitution d'impôts, taxes et redevances pouvant être créées, en cours de bail, quand bien même ces contributions, impôts, taxes et redevances seraient légalement mis à la charge du Bailleur, dès lors que ceux-ci seraient liés à l'usage de l'immeuble ou un service dont le Preneur bénéficierait directement ou indirectement.

Le montant des impôts et taxes pouvant être imputés au Preneur correspond strictement au local occupé par le Preneur et à la quote-part des parties communes de l'Immeuble.

Sont imputables au Bailleur :

- sa propre contribution économique territoriale,
- les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur dès lors qu'ils ne sont pas liés à l'usage des Locaux loués ou de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.

La répartition des impôts, taxes, et redevances entre les différents locataires de l'immeuble se fera selon la règle suivante :

- pour les impôts, taxes et redevances relatifs à l'Immeuble : en fonction des millièmes afférents aux Locaux Loués, étant ici rappelé que d'un commun accord entre les Parties les millièmes de copropriété afférents aux Locaux loués correspondent aux surfaces exploitées au sens de l'article L. 145-40-2, alinéa 3, du Code de commerce,
- pour les impôts, taxes et redevances relatifs aux Locaux loués : en fonction du montant affecté à ces Locaux, le cas échéant après répartition entre les différents locaux concernés en fonction de la surface exploitée de chacun des locaux concernés par le même avis d'imposition.

Conformément aux stipulations de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur a fourni au Preneur les informations suivantes :

- un état récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois derniers exercices précédant la signature du présent Bail et leur coût (annexe 4),
- un état prévisionnel des travaux à réaliser au cours des trois années postérieures à la signature du présent Bail assorti d'un budget prévisionnel (annexe 5),

Les Parties conviennent expressément que :

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

Par la suite le Bailleur communiquera au Preneur, dans les deux mois de la fin de chaque période triennale :

- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisé au cours des trois années précédentes au titre des parties communes en précisant leur coût.
- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser au cours des trois années suivantes assorti d'un budget provisionnel.

En outre, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de Bail le Preneur, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation.

ARTICLE 13 – INTERETS DE RETARD

Le non-paiement à son échéance de l'intégralité d'un terme de loyer par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent Bail entraînera s'il plaît au Bailleur, à la charge du Preneur, de plein droit et sans mise en demeure préalable, des pénalités de retard calculées comme suit :

Ces pénalités seront égales à dix (10) % des sommes dues, augmentées de un et demie pourcent (1,5 %) des sommes dues par mois de retard supplémentaire à courir jusqu'au complet paiement desdites

sommes, chaque mois commencé étant intégralement dû, sans préjudice des dispositions de l'article 17 ci-après.

En outre, le paiement tardif de cinq avis d'échéance, consécutifs ou non, pendant la durée du Bail, constituera d'un commun accord entre les Parties, un motif grave et légitime de refus de renouvellement de Bail.

Par ailleurs, il est également convenu entre les Parties que tous commandements de payer ou de faire, sommations et/ou mises en demeure qui seront délivré(e)s par le Bailleur au Preneur à l'effet de faire respecter l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent Bail seront refacturé(e)s au Preneur, qui s'oblige irrévocablement à les régler sans délai.

ARTICLE 14 - DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur verse ce jour au bailleur qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance, la somme de cinq cent quarante-quatre euros (544 euros) à titre de complément de dépôt de garantie, ce qui avec le précédent versement de trois mille six cents euros (3.600 euros) forme un dépôt de garantie total de quatre mille cent quarante-quatre euros (4.144 euros), représentant deux mois de loyer en principal hors taxes.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du Bail et ne produira pas d'intérêt au profit du Preneur.

Le présent dépôt de garantie sera restitué au Preneur en fin de jouissance, après déménagement et remise des clés au Bailleur, et seulement après paiement de tous loyers, charges et accessoires, ainsi que de toutes sommes et/ou indemnités dont le Preneur pourrait être débiteur envers le Bailleur à quelque titre que ce soit, notamment au titre des travaux qui pourraient être nécessaires à la remise en parfait état des Locaux loués.

Lors de chaque révision ou indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, ce dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau prix du loyer, et dans les mêmes conditions, de façon à toujours correspondre à un terme de loyer.

En cas de résiliation du présent Bail, par suite d'inexécution d'une de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudices de tous autres.

ARTICLE 15 – FIXATION DU LOYER EN CAS DE RENOUVELLEMENT

En cas de renouvellement du Bail, le montant du nouveau loyer sera fixé dans les conditions des articles L. 145-33 et L. 145-34 du Code de commerce.

Néanmoins, le présent Bail ayant été consenti en fonction du prix du marché libre, il est expressément convenu entre les Parties, que pour la détermination de la valeur locative de renouvellement, celles-ci entendent ne prendre en considération que les références de marché, c'est-à-dire les prix librement débattus entre bailleurs et locataires, soit lors de la prise à bail des nouveaux locaux, soit à l'occasion de modifications locatives, soit encore à l'occasion de renouvellements amiables de baux dont le loyer a été fixé originellement au prix du marché libre, pour des locaux situés dans le voisinage, au titre des trois dernières années précédant le renouvellement du Bail.

En tout état de cause, d'un commun accord entre les Parties, le loyer de renouvellement ne pourra en aucun cas être inférieur au montant du loyer initial du Bail, fixé aux termes des présentes.

Cette condition est déterminante de la volonté des Parties et s'imposera à elles lors du ou des renouvellements successifs à intervenir.

Enfin, et en tant que de besoin, les Parties entendent renoncer aux dispositions de l'article L.145-34 du Code de commerce dans sa rédaction résultant de l'article 11, 1° de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 instituant une mesure de lissage dans l'hypothèse d'un renouvellement déplafonné du Bail, de sorte qu'à la date d'effet du renouvellement du Bail le loyer sera fixé à la pleine valeur locative de marché.

ARTICLE 16 – DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX

En cas de vente des Locaux loués au Preneur par le propriétaire au cours du Bail, le Locataire disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

Le Bailleur devra informer le Locataire de la vente des Locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Le Locataire disposera d'un délai d'UN MOIS à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de QUATRE MOIS à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au Locataire les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'UN MOIS à compter de sa réception.

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le Locataire devra indiquer dans sa réponse au Bailleur ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de QUATRE MOIS pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

En cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint, ce droit de préférence et les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce sont inapplicables.

ARTICLE 17 – IMPREVISION

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournis par et à chacune des parties pour leur permettre un engagement en pleine connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, chacune des parties déclare renoncer à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assurer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusions des présentes rendraient l'exécution expressément onéreuse pour l'une ou l'autre des parties.

Cette renonciation des parties trouvera son application au cours du bail ou lors de son renouvellement. Cette renonciation ne fait pas obstacle à l'application des clauses contractuelles et des dispositions applicables en matière de baux commerciaux relatives à l'indexation, la réévaluation et la révision des conditions financières

ARTICLE 18– CLAUSE RESOLUTOIRE

Les Parties sont expressément convenues, comme condition essentielle et déterminantes des présentes, qu'à défaut de paiement par le Preneur à son échéance exacte et en totalité d'un seul terme de loyer, et/ou de l'intégralité des frais, impôts, taxes, charges ou prestations qui constituent l'accessoire du loyer, et/ou du montant de la clause pénale et/ou de l'indemnité d'occupation, et/ou de tous arriérés et/ou rappels de sommes dues, de quelque nature qu'ils soient (loyers, indemnités d'occupation, complément de dépôt de garantie, fixation rétroactive du loyer de renouvellement, intérêts de droit, etc.), résultant ou non d'une fixation judiciaire, ainsi que des frais de commandement(s), sommation(s), mise(s) en demeure et autres frais de poursuites, ou en cas d'inexécution par le Preneur d'une seule des clauses, charges et/ou conditions du présent Bail, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Si dans ce cas le Preneur se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les Locaux objet du Bail, lequel reçoit expressément compétence aux termes des présentes.

Dans tous les cas de résiliation, la somme versée au Bailleur à titre de dépôt de garantie demeurera intégralement acquise à ce dernier à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice du droit du Bailleur au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux et du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions prévus tant par la loi et les règlements en vigueur à ce moment, que par les clauses et conditions des présentes et de leurs avenants futurs.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du Preneur.

À défaut par le Preneur d'évacuer les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, il serait redevable au Bailleur, de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité quotidienne d'occupation qui sera fixée à la somme équivalente à deux fois le montant journalier du dernier loyer exigible par jour de retard, nonobstant le remboursement des charges et sans préjudice de tous dommages et intérêts, le tout jusqu'à la libération effective des lieux loués.

ARTICLE 19 – AMIANTE

Conformément aux dispositions des articles R. 1334-18 et R. 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser dans les lieux loués un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, et avoir constitué le Diagnostic Technique Amiante - DAT.

La fiche récapitulative du Diagnostic Technique Amiante des lieux loués figure en annexes.

Conformément aux dispositions de l'article R. 1334-29-5 II du Code de la santé publique, ce Diagnostic Technique Amiante est tenu à la disposition des occupants sur demande préalable formulée auprès du mandataire du Bailleur.

Ce Diagnostic Technique Amiante sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble conformément aux dispositions de l'article R. 1334-29-5 II (1°) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 2° du même article.

ARTICLE 20 – DIAGNOSTIC DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L. 134-1 du même Code, dont copie figure en annexes.

ARTICLE 21 – ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions des articles L. 125-5 et R. 125-23 du Code de l'environnement, le Preneur déclare avoir été dûment informé par le Bailleur de la situation des lieux loués au regard des risques naturels et technologiques, dont un état figure en annexes aux présentes.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, les locaux présentement loués n'ont subi aucun sinistre résultant d'une catastrophe naturelle ou technologique, ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles.

ARTICLE 22 - DISPOSITIONS DIVERSES

22.1 Portée du Bail - Intégralité de l'accord - Titres

Le préambule et les annexes du présent Bail, en constituent une partie intégrante et indivisible.

L'ensemble des stipulations du Bail, en ce compris le préambule et ses annexes, constitue l'unique et l'entier accord entre les Parties eu égard à son objet et annule et remplace tout(s) accord(s) antérieur(s) entre les Parties, écrit ou verbal, ayant pour objet la prise à bail des Locaux loués. Le présent Bail ne pourra être modifié que par un accord écrit des Parties.

Les titres des articles ne sont insérés aux présentes que pour en faciliter la lecture mais ne devront en aucun cas être pris en compte pour en interpréter les dispositions.

22.2 Indépendance des stipulations - Renonciation

Au cas où une stipulation du présent Bail se révélerait en tout ou en partie nulle, annulable, non exécutoire ou réputée non écrite, la validité des autres clauses du Bail et de la convention locative dans son entier ne sera pas affectée ni remise en cause. En pareil cas, les Parties substitueront, dans la mesure du possible, à cette stipulation nulle, annulable, non exécutoire ou réputée non écrite, une stipulation licite correspondant à l'esprit et à l'objet de celle-ci.

Le fait pour l'une ou l'autre des Parties de ne pas se prévaloir de l'une quelconque des stipulations du présent Bail ne pourra en aucun cas s'interpréter comme une renonciation au bénéfice de cette stipulation, cette Partie conservant toujours la faculté d'en revendiquer l'application ou le bénéfice.

22.3 Successeur - Solidarité - Indivisibilité

La présente convention engage les Parties, ainsi que tous leurs éventuels successeurs, héritiers, représentants légaux, ayants droit ou ayants cause à titre universel ou particulier. En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'entière exécution des termes et conditions du présent Bail et, si la signification prescrite par l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, son coût en demeurerait à la charge de ceux à qui elle serait faite.

Plus généralement, il est précisé que les responsabilités solidaires stipulées au présent article existeront indifféremment au profit du Bailleur entre tous les bénéficiaires successifs du Bail.

22.4 Frais

Tous les frais, droits et honoraires qui seront la suite et/ou la conséquence des présentes, y compris les frais et honoraires que le Bailleur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du Preneur, seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer.

Le Preneur ou ses ayants droits devra en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

22.5 Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile comme indiqué ci-après :

- le Preneur dans les Locaux loués ;
- le Bailleur en son siège social.

Fait à Paris,
le 20/11/2020,
En autant d'exemplaires originaux que requis par la loi,

Le Bailleur

Le Preneur

La Société **SCI IMMOBILIERE SARAH**
Représentée par son Gérant
Monsieur Dzaveed ABDOULHOUSSEN

LA ROYALTINE
Représentée par son commerçant
Mohamadhoussen ISMALDJY

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 :** Extrait Kbis du Preneur
- Annexe 2 :** Plan des locaux loués ;
- Annexe 3 :** Etat récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois derniers exercices précédant la signature du présent bail et leur coût ;
- Annexe 4 :** Etat prévisionnel des travaux à réaliser aux cours des trois années postérieures à la signature du bail assorti du budget prévisionnel ;
- Annexe 5 :** Dossier technique Amiante ;
- Annexe 6 :** Diagnostic de Performance Energétique ;
- Annexe 7 :** Etat des risques, arrêté préfectoral et cartes concernées.