

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

CARPILEIG-P. BOIS COLOMBES, société civile immobilière au capital de 7.622,45 €, dont le siège social est 108, rue de Lourmel – 75015 PARIS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro D 428 139 851, représentée par Monsieur Denis TURRIER, Directeur Général,

Représenté par son mandataire :

le cabinet Morvan et Edgar Quinet, société anonyme, au capital social de 40.000,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le numéro 402 428 981, ayant son siège social au 20/22 rue Edgar Quinet à Courbevoie (92400), titulaire de la carte professionnelle n° 9201 2016 000 008027 délivrée par la Chambre du Commerce agissant en vertu du mandat enregistré au registre des mandats de la société sous le numéro 726,

Représenté par Monsieur Olivier Morvan, Président Directeur Général,

Ci-après dénommé LE BAILLEUR

D'une part

Et

WILDOR COMMUNICATION, Société à Responsabilité Limitée au capital de 7.622,45 €, dont le siège social est 8, place Gabriel Péri – 92270 BOIS COLOMBES, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro B 421 918 731, représentée par son gérant, Madame Dorothée ALLOUN,

Ci-après dénommée LE LOCATAIRE ou LE PRENEUR

D'autre part

IL A ÉTÉ RAPPELÉ CE QUI SUIT

Par acte sous seing privé en date du 7 septembre 2011, la SCI CARPILEIG P. BOIS, propriétaire, a consenti un bail commercial à la société ABL BRONZAGE SARL portant sur le local commercial au rez-de-chaussée sis 8, place Gabriel Péri – 92270 BOIS COLOMBES, brut de béton, d'une surface d'environ 118 m², à destination de « centre de bronzage et de manucure, soins esthétiques », pour une durée de 9 années commençant à courir le 1er juin 2002 pour se terminer le 31 mai 2020.

Par acte sous seing privé en date du 31 mai 2012, la société ABL BRONZAGE SARL a cédé son fonds de commerce à la société WILDOR COMMUNICATION.

Par acte d'huissier en date du 23 octobre 2019, le propriétaire a proposé à la société WILDOR COMMUNICATION le renouvellement de son bail commercial à effet du 1er juillet 2020 pour une durée de 9 années.

Les parties se sont rapprochées et ont convenus ce qui suit.



IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

Par les présentes, le Bailleur fait bail commercial et donne à loyer, à titre de renouvellement d'un bail commercial sous seing privé du 7 septembre 2011, au Preneur qui accepte, les locaux ci-après désignés :

Article I - Désignation :

Dans un immeuble sis 8/12, place Gabriel Péri- 92270 BOIS COLOMBES,

- Lot n°2 : un local commercial d'une surface utile de 117,42 m², au rez-de-chaussée,
- Un emplacement de stationnement portant le numéro 32 au premier sous-sol.

Le lot n°2 et ses annexes représente 619/9913ème des charges communes générales.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement entre les parties, dans les huit jours suivants la signature du présent acte.

Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement, il sera établi par un huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Tel au surplus, que les lieux loués s'étendent et comportent, sans aucune exception ni réserve, le Preneur déclarant parfaitement les connaître, pour les occuper déjà, en vertu d'un bail précédent du 1er juillet 2011, s'être ainsi rendu compte de leur emplacement dans le secteur, de leur disposition et des conditions de leur occupation, les trouver conformes et adaptés à son activité, n'en réclamer au Bailleur ni transformation, ni aucune réparation, ni aucune amélioration quelconque,

Article II - Durée :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 3, 6 ou 9 années, entières et consécutives, commençant à courir le 1er juillet 2020 pour se terminer le 30 juin 2029.

En application de l'article L 145-4 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délais de l'article L 145-9 du Code de Commerce

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de Commerce afin de construire, reconstruire l'immeuble existant, de surélever ou d'exécuter des travaux prescrits et autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Article III – Destination des lieux loués :

L'activité autorisée dans les lieux loués est celle de : CENTRE DE BRONZAGE ET DE MANUCURE, SOINS ESTHÉTIQUES, SALON DE COIFFURE.

Le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de toutes les autorisations nécessaires prescrites par la législation ou la réglementation en vigueur ou à venir, pour l'ouverture de son établissement, son exploitation et l'exercice de son activité.



Le Preneur ne pourra, sans le consentement préalable et écrit du Bailleur, changer la destination des lieux loués ni la nature du commerce exploité. Il pourra toutefois, adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires en se conformant à la procédure prévue par la Loi.

Article IV – Obligations des parties :

Le présent bail est convenu aux charges et conditions ordinaires et de droit comme d'usage en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à respecter et exécuter, à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur, savoir :

1 – Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur, par dérogation aux dispositions des articles 1719 et 1720 du Code Civil, que ce soit à l'entrée dans les lieux ou en cours de location, à quelque époque, aucun aménagement.

2 – Le Preneur devra tenir les lieux loués, pendant toute la durée du bail, en bon état d'entretien et supportera toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, sauf les grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, et les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil, qui seules restent à la charge du Bailleur.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce issu de la loi Pinel du 18 juin 2014 et du décret 2014-1317 du 3 novembre 2014, figurent en annexe du présent bail :

- Un inventaire des charges, réparations, impôts, taxes et redevances ;
- Un état prévisionnel des travaux assorti d'un budget prévisionnel prévu par la loi.
- Un état récapitulatif des travaux éventuellement réalisés dans les locaux loués et/ou dans l'immeuble au cours les trois années précédant la signature du bail, précisant leur coût ;
- Le Bailleur devra communiquer au Preneur ces états lors de la signature du bail, puis tous les trois (3) ans.

3 – Le Preneur devra effectuer à ses frais, sans recours contre le Bailleur, les travaux qui pourraient être prescrits par les autorités administratives, quelle qu'en soit la nature, et notamment tous les travaux et aménagements qui seraient nécessaires à la mise en conformité des locaux avec la législation ou la réglementation en matière sanitaire, d'hygiène, de sécurité, d'accessibilité au public, y compris des personnes à mobilité réduite (ERP), actuelle ou future, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité.

4 – 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, sans l'autorisation du Bailleur, et dans les conditions définies par lui.

5 – Le Preneur devra aviser le Bailleur de toute dégradation ou détérioration des lieux, objet du présent contrat, sauf, à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.

6 – Toutes les constructions, et tous les travaux, embellissements et décors quelconques qui ont été faits par le Preneur deviendront, en fin de bail, la propriété du Bailleur sans indemnité.

7 – Le Preneur souffrira, pendant toute la durée du bail, l'exécution dans les lieux loués ou sur l'immeuble, de tous travaux de reconstruction et réparations quelconques que le Bailleur jugerait utiles ou nécessaires, sans toutefois que la durée de ces travaux excède vingt et un jours. En cas de travaux effectués par le Bailleur, le Preneur s'engage à déposer et à entreposer à ses frais, tous meubles et objets mobiliers, marchandises, agencements, décorations, enseignes, installations quelconques dont l'enlèvement sera nécessaire pour l'exécution de ces travaux.

8 – Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de Ville et de Police dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter les contributions et taxes personnelles de toute nature de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

9 – Le Preneur devra souscrire sans délai, auprès d'une compagnie notoirement solvable, une assurance couvrant ses risques locatifs, ses marchandises, son mobilier ainsi que le matériel et les équipements lui appartenant ou mis à sa disposition, contre les risques d'incendie, de dégâts des eaux, d'infiltrations ou d'humidité ainsi que contre le recours des voisins et des tiers, de même que contre les risques de bris de glace, de vol, de cambriolage, d'émeute, de soulèvement populaire, d'attentat et de vandalisme.

Le Preneur devra fournir une attestation justifiant des garanties souscrites ainsi que du paiement de la prime, dans le mois de la demande du Bailleur.

En cas de sinistre, il est dès à présent fait transport au Bailleur des indemnités dues par le ou les assureurs en déduction et jusqu'à concurrence du dommage subi par le Bailleur.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait des surprimes d'assurance, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins, le Preneur serait tenu de rembourser au Bailleur le montant de la surprime par lui payée et de garantir contre toute réclamation des tiers.

10 – Le Preneur ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le Bailleur en cas de vol, incendie, dégâts des eaux de même que dans le cas où des accidents arriveraient dans les lieux loués, pour quelque cause que ce soit, à lui-même, à sa clientèle et aux gens de son service, ou dans le cas où le Preneur serait troublé dans sa jouissance par le fait des voisins, des tiers ou de l'Administration pour n'importe quelle cause, sauf recours direct contre l'auteur du trouble.

11 – Le Preneur renonce irrévocablement à tout recours contre le Bailleur en cas d'expropriation totale ou partielle des lieux loués ou de mise à l'alignement de l'immeuble, toute action devant être exercée par le Preneur directement contre l'Administration ou l'autorité responsable. Si les lieux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction totale des lieux loués, le présent bail pourra être résilié sans indemnité 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.

12 – Le Preneur devra laisser le Bailleur et/ou son architecte visiter les lieux loués pour s'assurer de leur état au moins deux fois par an. Il devra également les laisser visiter pendant les 6 derniers mois du Bail, ou en cas de mise en vente du local, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur.

Toutefois ces visites ne pourront avoir lieu que les jours ouvrés et seulement de 9 heures à 11 heures, en respectant un préavis de 48 heures.



13 – Le Preneur ne pourra rien faire qui puisse porter aux tiers, un trouble de jouissance, ni par lui-même ni par son personnel ou ses visiteurs. Il devra veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière du fait de son activité, de ses matériels, équipements ou installations, de son personnel de ses fournisseurs, de ses clients ou de ses visiteurs.

Article V - Cession - Sous-location - Location - gérance.

La cession du droit au présent bail est interdite. Le Preneur pourra néanmoins céder librement son droit au présent bail à l'acquéreur de son fonds de commerce.

La sous-location totale partielle est interdite sauf accord préalable expresse et par écrit du bailleur.

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé auquel le Bailleur sera obligatoirement appelé par lettre recommandée AR, huit jours au moins, avant la signature.

Un exemplaire original de l'acte de cession enregistré ou une expédition exécutoire devra être adressée au Bailleur par lettre recommandée AR et à son mandataire, sans frais pour eux, dans le mois de la signature.

Les cessionnaires successifs devront s'obliger solidairement avec le Preneur, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Le Preneur restera garant et répondra solidairement de son successeur tant du paiement des loyers et des charges que de l'entièvre exécution des conditions du bail pendant une durée de trois ans à compter de la cession.

Le Preneur ne pourra pas mettre son fonds en gérance libre, en tout ou en partie, mais sera tenu de l'exploiter personnellement.

En cas de location-gérance autorisée, l'acte de location-gérance devra comporter un engagement solidaire du locataire-gérant au profit du Bailleur pour l'exécution de toutes les obligations du Preneur et notamment le paiement du loyer.

Article VI - Loyers et charges :

1. Le présent bail est consenti et accepté moyennant un LOYER ANNUEL PRINCIPAL fixé à :

- VINGT SIX MILLE CINQ DIX SEPT EUROS - (26.517 €) hors taxes et hors charges par an, à compter du 1er juillet 2020.
- Le LOYER ANNUEL PRINCIPAL sera porté à VINGT SEPT MILLE CINQ CENT EUROS (27.500,00 €) hors taxes et hors charges par an, à compter du 1er juillet 2021.

2. Le Preneur s'oblige à payer les loyers, charges et accessoires au Bailleur ou à son mandataire, mensuellement et d'avance.

Le Preneur versera au Bailleur, pour couvrir les charges, une provision payable mensuellement, en sus du loyer, d'un montant de 250,00 €.

Le montant de la provision pour charges pourra être modifié chaque année en fonction de l'expérience résultante de l'exploitation lors des exercices précédents.

Dans les délais visés à l'article R145-36 du Code de commerce, il sera procédé par le Bailleur ou son représentant à un arrêté des comptes de charges qui sera adressé au Preneur. En cas d'insuffisance des

provisions facturées au cours de l'année en cause par rapport aux dépenses effectivement réalisées, le Preneur versera la différence au Bailleur ou son représentant dès réception du compte de charges. A l'inverse, le Bailleur ou son représentant remboursera au Preneur la différence dans l'hypothèse où les provisions seraient supérieures aux dépenses effectives.

3. Le loyer est soumis à la TVA.

4. Le Preneur acquittera en plus du loyer principal, sa consommation d'eau, de gaz s'il y a lieu, et d'électricité selon les indications des compteurs dont la location et l'entretien sont à sa charge, ainsi que les réparations de toutes natures afférentes aux locaux loués à l'exception de celles relevant de l'article 606 du code civil et du ravalement.

5. Un tableau de répartition des charges et réparations entre Bailleur et Preneur figure en annexe.

6. Le Preneur remboursera au Bailleur, la Taxe Foncière afférente aux locaux loués et toutes autres taxes ou impôts qui viendraient s'ajouter ou se substituer à cette Taxe ou Impôts et afférents aux locaux loués.

7. Le Bailleur ne conservera à sa charge que les grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, et les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil, et les dépenses de ravalement.

8. Le Bailleur indique :

- que l'immeuble n'est pas soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- qu'il n'envisage pas de réaliser des travaux au cours des trois années à venir, à l'intérieur ou à l'extérieur des locaux loués, de nature à modifier de façon significative le montant des charges récupérables.

9. Révision du loyer :

Indexation annuelle

Le loyer ou l'indemnité d'occupation afférent aux locaux ci-dessus désignés seront indexés de plein droit en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE, tous les ans, à la date anniversaire de la date de prise d'effet du Bail, à compter du 1^{er} juillet 2022.

Pour l'indexation qui s'appliquera au 1^{er} juillet 2022, l'indice de base sera l'indice du 4ème trimestre 2021 et l'indice de révision sera l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de révision d'une année deviendra l'indice d'origine de l'année suivante, et le nouvel indice de révision sera l'indice du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite, pendant toute la durée du Bail.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale légale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce.

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

Si l'indice pris pour référence venait à disparaître ou cessait d'être régulièrement publié, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou à défaut, par un expert choisi par les parties. À défaut d'accord sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par les juridictions compétentes, à la requête de la partie la plus diligente.

Article VII - Clause résolutoire :

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou accessoires à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des charges et conditions du présent bail, lesquelles sont toutes de rigueur, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant mention de la présente clause, restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire de NANTERRE.

Article VIII – Dépôt de garantie :

Pour garantir l'exécution du présent bail, le Preneur versera au Bailleur, à la signature des présentes, une somme de 247,33 €, laquelle s'ajoutant à celle de 6.381,92 € en possession du Bailleur, formera la somme de SIX MILLE SIX CENT VINGT NEUF EUROS ET VINGT-QUATRE CENTIMES – 6.629,24 € - correspondant à trois mois de loyer en principal.

Cette somme non productive d'intérêts ne pourra en aucune façon être imputée par le Preneur sur le paiement des loyers et lui sera remboursée en fin de jouissance, après déménagement et remise des clés, déduction faite de toutes sommes dont il serait redevable envers le Bailleur.

Le dépôt de garantie sera réajusté en même temps et dans la même proportion que le loyer, de manière à toujours correspondre à trois mois de loyer en principal.

Article IX - Clauses environnementales :

- État des Risques et Pollutions :

Conformément aux articles L 125-5 et R 125-6 du Code de l'Environnement, est annexé au présent bail l'État des Risques Naturels et Pollutions, établi le 26 juin 2020 sur la base de l'arrêté préfectoral en vigueur dans la Commune où sont situés les lieux loués.

En outre, le Bailleur déclare que les locaux loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (art. L 128-2 du Code des Assurances), ce depuis qu'il en est propriétaire.

Le Preneur prend acte de ces informations, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

- Réglementation sur l'amiante



Les biens loués dépendant d'un ensemble immobilier entrant dans le champ d'application des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique, conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-24 du Code de la Santé Publique, est annexé aux présentes un constat précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits.

Un Diagnostic AMIANTE établi le 17 juin 2020 par AMEA SYNERGIE demeurera en annexe.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des conclusions dudit Diagnostic : il déclare à ce titre renoncer à tout recours contre le Bailleur et a toute indemnité de sa part ou de son mandataire.

- Lutte contre les termites

Le rédacteur informe les parties des dispositions relatives à la lutte contre les termites issues de la loi n°99-741 du 8 juin 1999 en vertu de laquelle découlent notamment les obligations suivantes :

- Obligation faite à l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la mairie la présence de termites dans l'immeuble.
- Obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature que ce soit d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, aucune déclaration de cette nature n'a été faite, et le Preneur dispense expressément le Bailleur de faire établir un diagnostic à ce sujet.

- Diagnostic de Performance Énergétique :

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 à L. 135-5 et R. 134-1 à R. 134-5 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur a fait établir par AMEA SYNERGIE, le 17 juin 2020 un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) comprenant la recherche de la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que le Preneur puisse comparer et évaluer sa performance énergétique, accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des conclusions dudit diagnostic, ayant pu apprécier depuis son acquisition du Cabinet l'importance de sa consommation énergétique.

- Certificat de Mesurage

Un Certificat de Mesurage a été établi le 17 juin 2020 par AMEA SYNERGIE

Il en ressort que les locaux loués sont d'une surface utile de 117,42m².

La mention de cette superficie est faite à titre purement indicatif et non contractuel, le Preneur renonçant à toute réclamation à l'égard du Bailleur en cas d'erreur ou de superficie inférieure.



Article X - Droit de préemption du Preneur en cas de vente des locaux loué.

L'article L. 145-46-1 du Code de commerce, issue de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, prévoit un droit de préemption du Preneur en cas de vente des locaux loués dans les conditions suivantes :

- a) Dans l'hypothèse où le Bailleur envisagerait de vendre les locaux loués, il sera tenu d'informer le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification devra, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaudra offre de vente au profit du Preneur. Ce dernier disposera d'un délai d'un (1) mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le Preneur disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, d'un délai de deux (2) mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente sera porté à quatre (4) mois.
- b) Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.
- c) Dans le cas où le Bailleur décidait de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le Bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au Preneur dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur. Cette offre de vente sera valable pendant une durée d'un (1) mois à compter de sa réception. L'offre qui n'aura pas été acceptée dans ce délai sera caduque.
- d) Le Preneur qui acceptera l'offre ainsi notifiée disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur ou au notaire, d'un délai de deux (2) mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente sera subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente sera porté à quatre (4) mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Il est toutefois précisé que les stipulations dudit article ne sont pas applicables 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. Elles ne sont pas non plus applicables à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint.

Article XI - Frais :

Les frais et honoraires des présentes, d'un montant de 2.970 € TTC seront partagés par moitié entre le PRENEUR et le BAILLEUR.

Les parties ne requièrent pas l'enregistrement des présentes.

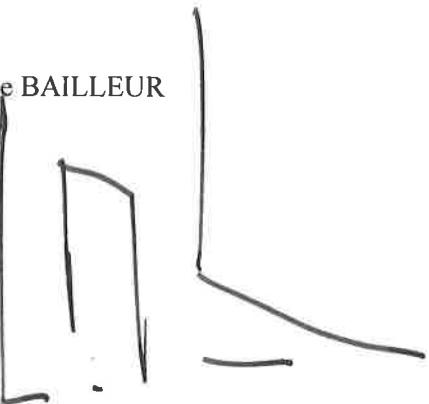


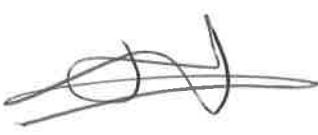
Article XII – Élection de domicile :

Pour l'exécution de présentes, les parties font élection de domicile :

- Le Bailleur en son siège social sus indiqué.
- Le Preneur dans les lieux loués.

Fait en deux exemplaires à COURBEVOIE (92400),
L'an DEUX MILLE VINGT et le 28.07.2020.

Le BAILLEUR 

Le PRENEUR 

ANNEXES

1. Certificat de Mesurage
2. Diagnostic de Performance Énergétique
3. État des Risques et Pollutions
4. Diagnostic Amiante
5. Tableau de répartition des charges, réparations impôts, taxes.
6. État récapitulatif des travaux éventuellement réalisés dans les locaux loués et/ou dans l'immeuble dans les trois années précédant la signature du bail, précisant leur coût.
7. État prévisionnel des travaux dans les locaux loués et/ou dans l'immeuble dans les trois prochaines années