

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

La société **LOGIS TRANSPORTS** société anonyme d'habitation à loyer modéré.

au capital de 32.640.000 €, dont le siège social est à PARIS (75020), rue de Bagnolet, n° 158, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° 592 025 811,

Représentée par Madame Sylvie VANDENBERGHE, Directrice Générale, ayant tous pouvoirs à cet effet,

Ci-après dénommée le « **BAILLEUR** »,

D'une part,

ET :

La société dénommée «**BC COIFFURE**» SARL au capital social de 8 000€ dont le siège social est à, 28 Avenue de la République 92000 NANTERRE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE représentée par :

- Madame SEEBALUK Tara née le 06/11/1990 à Saint Cloud 92200
- Madame BOUKKARI Nora née le 18/02/1985 à Bezons 95870.

La dite société est en cours d'immatriculation au RCS de Nanterre

Il est précisé que :

1°) La présente opération est réalisée au nom et pour le compte de la société en formation dans le cadre des dispositions de l'article 1843 du Code Civil et de l'article R.210-5 du Code Commerce.

2°) Un extrait des statuts a été remis dès avant ce jour aux parties qui le reconnaissent

Ci-après dénommée le « **PRENEUR** »,

D'autre part,

1 - DISPOSITION PARTICULIERE

Suite à la cession de bail entre la SARL Groupe A and A et la SARL B C COIFFURE signée le 29/11/2017, les parties ont convenu de signer un nouveau bail commercial. Les parties conviennent expressément décidé de soumettre impérativement leur convention aux statuts des baux commerciaux s'agissant d'une disposition expresse sans laquelle, elles n'auraient pas contracté.

2 - IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer, conformément aux articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce et au décret du 30 Septembre 1953 modifié et à la loi n°2014-626 du 18 juin, au PRENEUR, qui accepte et s'engage à toutes les obligations contractées par lui dans l'acte, les locaux ci-après désignés, appartenant au BAILLEUR, dépendant d'un immeuble sis à savoir :

- Au rez-de-chaussée un local commercial d'une surface de 126,44 m² ainsi qu'il résulte d'une attestation de surface établie par le cabinet AGEO géomètres experts en date du 14 décembre 2017 demeurée annexée aux présentes.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et les surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Ces locaux sont loués tels qu'ils s'entendent, se poursuivent et se comportent, sans plus ample désignation, le PRENEUR déclarant les parfaitement connaître.

Le PRENEUR ne pourra formuler aucune réclamation du fait des constructions susceptibles de modifier ultérieurement, notamment, les vues et environnements de ses locaux.

3 - DUREE

Le présent bail est fait pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives à compter rétroactivement du 02/01/2018, pour se terminer le 31/12/2026, avec faculté, pour le PRENEUR seul, de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes, délais et conditions des textes législatifs en vigueur.

4 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de : 17 000 euros

T.V.A. en sus, en ce non compris le versement d'une provision mensuelle de charges révisable chaque année et le remboursement au BAILLEUR, de l'impôt foncier, la taxe sur les ordures ménagères et la taxe de balayage que le PRENEUR s'oblige à verser à la caisse du BAILLEUR, dans ses bureaux à PARIS, payable mensuellement à terme échu.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation desdits travaux.

En cas de non paiement à échéance du loyer et des charges dus par le preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le BAILLEUR percevra de plein droit un intérêt de retard de 10% sur les sommes dues.

Tous frais de recouvrement honoraires d'huissiers, engagés par le BAILLEUR seront à la charge exclusive du PRENEUR.

D'un commun accord, les parties conviennent d'écarter expressément les dispositions de

l'article L145-34 du Code de Commerce concernant les règles du plafonnement pour la fixation du montant des loyers de renouvellement successifs qui seront fixés en fonction de la valeur locative de marché.

D'un commun accord, les parties conviennent d'écarter expressément les dispositions de l'article L145-34 du Code de Commerce concernant la limitation des augmentations de loyers en renouvellement telle qu'elle résulte de l'alinéa 4 dudit article.

5 - DEPOT DE GARANTIE

A titre de garantie de l'exécution de toutes charges et conditions du bail par le PRENEUR, les parties conviennent d'un dépôt de garantie représentant 2 mois de loyer hors taxes soit la somme de 2 833,33 euros.

Cette somme sera remboursable en fin de bail, au PRENEUR, après déduction de toutes sommes pouvant être dues par lui à titre de loyers, charges ou à tout autre titre. Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt, ainsi que le PRENEUR le reconnaît.

Le BAILLEUR pourra demander, lors de chaque révision, au PRENEUR, le versement de la somme complémentaire permettant de maintenir ce dépôt de garantie à un mois de loyer H.T.

En cas de résiliation du bail pour toute cause imputable au PRENEUR, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

6 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi en deux exemplaires lors de l'entrée en possession et sera annexé ou conservé par les parties.

~~A défaut d'établissement d'un état des lieux et pour le cas où le BAILLEUR n'aurait pas fait toutes diligences pour sa réalisation, il ne pourra pas invoquer la présomption de bon état de l'article 1731 du Code Civil.~~

Un état des lieux sera établi à chaque cession de droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit et lors de la restitution des locaux.

7 - INDEXATION DU LOYER

Le réajustement du loyer s'effectuera annuellement, de plein droit et sans aucune formalité, chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance (sans tenir compte de la date de départ de recouvrement du loyer), selon la variation, en plus ou en moins, de l'indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE.

La première indexation interviendra le 1^{er} janvier 2019, en fonction de la variation de l'indice ILC du 3^{ème} trimestre 2017 par rapport à l'indice correspondant de l'année précédente, soit 110,78.

Le décalage de trimestre ci-dessus prévu, est conventionnellement accepté compte-tenu du fait que la parution de l'indice s'effectue avec plusieurs mois de retard par rapport au mois auquel il s'applique.

La présente clause d'échelle mobile ne sera pas exclusive de la faculté pour chacune des parties de demander la révision du loyer prévu au présent bail, dans les conditions des articles L. 145-38 et L. 14-39 du Code de Commerce.

8 - AFFECTATION DES LOCAUX LOUES

Le PRENEUR déclare que le présent bail est fait pour l'exercice de l'activité de :

COIFFURE MIXTE, VENTE ET ACHAT DE PRODUITS COSMETIQUES

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle des autorisations administratives et conditions de diplôme lui permettant d'exercer ses activités sans que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Après la réalisation des travaux nécessaire à la mise en place de l'activité conformément au descriptif annexé aux présentes, le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR, toutes les factures afférentes aux travaux réalisés ainsi qu'un dossier établi par un géomètre expert mentionnant les surfaces exactes de toutes les parties du local.

Le PRENEUR devra occuper et exploiter les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Il est expressément spécifié que le PRENEUR devra toujours tenir les locaux en état d'activité. Il sera tenu de conserver aux locaux, la même affectation pendant toute la durée du bail.

Le BAILLEUR ne sera pas responsable de la concurrence que pourraient faire, au PRENEUR, les personnes établies dans tout autre immeuble contigu ou voisin.

Le BAILLEUR se réserve, au surplus, la faculté de louer pour l'exercice de la même activité, sans que le PRENEUR puisse faire aucune réclamation à ce sujet, des locaux dépendant tant de l'immeuble dont partie est présentement louée, que d'autres immeubles appartenant au BAILLEUR, ces locaux ou immeubles fussent-ils contigus ou situés dans le voisinage immédiat des locaux objets des présentes.

9 - CHARGES ET CONDITIONS

Les parties, pendant le cours du bail, seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage, de tous cahiers des charges ou règlement de copropriété pouvant ou qui pourront s'appliquer à l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués (en tant qu'elles ne sont pas contraires aux présentes), et à celles suivantes :

1/ Le PRENEUR s'engage à respecter toutes les prescriptions que le BAILLEUR croirait devoir établir dans l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène et de la bonne tenue de l'immeuble.

2/ Le PRENEUR prendra les locaux loués tels qu'ils se comportent à l'époque fixée pour la date d'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune espèce de réparation, d'aménagement ou aucune réduction de loyer de ce chef.

Il devra entretenir les lieux loués pendant toute la durée du bail, en bon état de réparations de toute nature, tous travaux d'entretien, de réfection ou de remplacement restant en entier à sa charge, en ce non compris les grosses réparations prévues par l'article 606 du code civil qui

CE TS

resteront à la charge du BAILLEUR.

Il est notamment expressément convenu que le PRENEUR aura à sa charge l'entretien complet de la façade de ses locaux, y compris les fermetures et la réfection des peintures de cette façade, ainsi que le remplacement des dites fermetures.

Est demeurée annexée aux présentes, la liste des travaux éventuels que le BAILLEUR envisage de réaliser dans les locaux dans les trois années suivantes accompagnée du budget prévisionnel et la liste des travaux qui ont été réalisés dans les trois années précédentes à la signature des présentes.

Cette annexe sera renouvelée tous les trois ans.

Lors de son départ, en fin de bail, le PRENEUR laissera au BAILLEUR, tous travaux d'aménagement, d'amélioration ou de modification, sans que celui-ci soit tenu à indemnité.

Au plus tard un mois avant la fin du présent bail, un récolement serait fait contradictoirement avec le PRENEUR, ou lui dûment appelé, et il sera alors dressé un état des réparations que le PRENEUR sera tenu d'effectuer dans les vingt jours qui suivront l'établissement de cet état, à peine d'y être contraint par tous les moyens et voies de droit et sous réserve de tous dommages intérêts.

3/ Le BAILLEUR pourra, quand il le jugera convenable, exiger aux frais du PRENEUR, le nettoyage des vitres et des peintures extérieures de la façade des locaux loués.

4/ Le PRENEUR devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués pendant toute la durée du bail, de meubles, objets mobiliers, matériel en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement d'au moins trois termes de loyer.

5/ Le PRENEUR souffrira, pendant toute la période d'exploitation, l'exécution dans les locaux, de tous travaux de reconstruction et réparations quelconques que le BAILLEUR jugerait nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer ci-dessus indiqué, alors même que ces travaux dureraient plus de vingt et un jours.

6/ Il ne pourra faire, dans les lieux loués, aucun changement de distribution, scellement, percement de mur, modification aux croisées ou au gros oeuvre, sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR qui se réserve un droit d'interdiction absolu.

En particulier, le PRENEUR ne devra, en aucun cas, encastrer les canalisations ou équipements pouvant nécessiter des visites d'entretien ou de grosses réparations. L'habillage éventuel de ces installations devra être démontable. Tous aménagements, embellissements et améliorations qui pourraient être réalisés dans les locaux au cours du présent bail deviendront, en cas de résiliation ou d'expiration du bail, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité.

7/ Le PRENEUR s'engage expressément à ne pas faire supporter aux planchers, escaliers et passages, une charge supérieure à leur résistance, à peine de réparation à la charge du PRENEUR et de tous dommages et intérêts éventuels, le BAILLEUR déclinant toute responsabilité au cas où des accidents ou des détériorations viendraient à se produire du fait d'une surcharge supérieure.

8/ Le PRENEUR devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement, et

supportera, le cas échéant, le coût de mise en conformité avec lesdits règlements, ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

9/ La sécurité des personnes et des biens, du fait des locaux objets du présent bail, et leur utilisation, incombe au PRENEUR.

Afin de prévenir les risques d'incendie ou de panique dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements recevant du public ou des établissements classés, le PRENEUR, outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de sécurité desdits locaux, satisfaisant, si besoin est, aux dispositions de l'article 44 du décret du 31 octobre 1973 et des textes subséquents.

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

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

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

En application de ces principes, le coût d'intervention des organismes de contrôle sera toujours à la charge du PRENEUR, ainsi qu'il résulte par ailleurs des dispositions relatives aux charges du présent contrat.

10/ Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, jusqu'à concurrence de la part afférente aux locaux présentement loués, les impôts ou taxes indiqués dans la liste ci-après annexée, en sorte que le loyer touché par le BAILLEUR soit net.

Le PRENEUR devra également satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

11/ Le PRENEUR devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité, à l'hygiène, à la solidité, à la sécurité ou à la bonne tenue de l'immeuble, ou ne puisse causer aux habitants de l'immeuble ou des immeubles voisins, une incommodité, une gêne, un trouble ou un préjudice quelconque.

Le PRENEUR s'engage à n'avoir aucun animal bruyant ou dangereux dans les lieux loués et fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux loués. Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du BAILLEUR dans le cas où un poste de gardien existant serait supprimé.

De manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors

même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, quinze jours après une sommation demeurée infructueuse.

Le BAILLEUR rappelle au PRENEUR que les bacs à ordures de l'immeuble sont destinés uniquement aux locataires des logements. Le PRENEUR s'engage à obtenir et stocker dans son local ses propres bacs à ordures (tant classique que tri sélectif) en s'adressant directement à une société proposant ces services.

Il est rappelé que les cours ou les allées de l'immeuble ne devront en aucun cas servir au garage et au stationnement d'aucune sorte de véhicule ou à l'entrepôt d'aucun colis.

12/ Le PRENEUR n'exercera aucun recours ni réclamation contre le BAILLEUR, pour tout trouble ou privation de jouissance, provenant de tiers et fera son affaire personnelle des recours à exercer contre l'auteur du dommage, le BAILLEUR le subrogeant dans ses droits à cet effet.

13/ Le PRENEUR devra contracter, auprès d'une Compagnie notoirement solvable et agréée par le Ministère des Finances, pour les biens meubles lui appartenant (mobilier, matériel, marchandises) ainsi que tous agencements, embellissements et installations dont il a la garde, à quelque titre que ce soit, et à concurrence de leur valeur réelle, les polices d'assurances afférentes :

- à l'incendie, l'explosion, les dommages électriques ou causés par la foudre,
- aux dégâts des eaux,
- aux dommages d'incendie, explosion, occasionnés par les émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage commis dans le cadre d'actions concertées.

En outre, ces polices devront comprendre au moins les garanties suivantes :

- risques locatifs,
- recours des voisins et des tiers.

~~Les polices d'assurances devront prévoir que les assureurs renoncent à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer en cas de dommages (parties communes ou privatives), contre le BAILLEUR et ses préposés.~~

Le PRENEUR devra justifier de l'existence de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes, à toutes réquisitions du BAILLEUR ou de ses représentants.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'assurance de toutes parties en verre armé ou non et/ou matériaux similaires.

Par ailleurs, le PRENEUR devra souscrire une police d'assurances couvrant sa responsabilité civile du fait de son activité professionnelle, de ses préposés, salariés ou non, de ses associés et de ses biens ou de ceux dont il a la garde à quelque titre que ce soit.

Toute surprime ou cotisation supplémentaire qui sera mise à la charge du BAILLEUR du fait de l'activité professionnelle du PRENEUR et/ou des conditions dans lesquelles il exerce, devra être remboursée au BAILLEUR sur simple demande de celui-ci.

Le PRENEUR devra déclarer immédiatement à son assureur tout fait dommageable pour lui-même ou pour autrui, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu responsable des aggravations qui pourraient résulter de son silence. Cette déclaration sera confirmée dans les 48 heures au BAILLEUR. L'assureur du BAILLEUR ou ses représentants auront la faculté de visiter les locaux loués, sur simple

demande.

Enfin, il est convenu et accepté que l'ensemble des dispositions de la présente rubrique sera notifié par le PRENEUR à son assureur, sans délai à compter de la signature des présentes.

14/ Le PRENEUR devra assurer, à ses frais, l'enlèvement de ses ordures et déchets qui ne seraient pas évacués par les services de la ville.

15/ Le PRENEUR s'interdit formellement de sous-louer les locaux, objet des présentes, en tout ou en partie et de ne céder, dans aucun cas et sous aucun prétexte, le droit au présent bail. Le PRENEUR devra exploiter personnellement les locaux, objet du présent bail.

Toutefois, le PRENEUR pourra céder en totalité le droit au présent bail à un successeur dans le même commerce, mais à la charge de rester garant et répondant solidairement avec les cessionnaires successifs, eux-mêmes solidairement tenus avec le cédant du paiement des loyers et de l'exécution des charges, clauses et conditions du présent bail durant trois années après ladite cession.

Le BAILLEUR devra informer le cédant garant solidaire du défaut de paiement du cessionnaire dès le 1^{er} mois d'impayé.

Le BAILLEUR devra être appelé à intervenir à tout acte comportant cession de bail, et un original enregistré dudit acte devra lui être délivré, sans frais pour lui, dans les deux mois de l'entrée en jouissance du cessionnaire, à peine de nullité de toute cession intervenue en contravention avec les dispositions qui précèdent et de résiliation du présent bail, si bon semblait au BAILLEUR.

Lesdites stipulations s'appliqueront à toutes les cessions successives.

Le CEDANT et le CESSIONNAIRE s'engagent à établir, en présence du BAILLEUR, un état des lieux contradictoire, qui sera communiqué au BAILLEUR, au jour de la cession.

Il est expressément stipulé, d'un commun accord entre les parties, que tous les actes à intervenir, concernant le présent bail, tels que renouvellements, avenants de révision ou autres, seront établis par le Conseil du BAILLEUR, tous les frais étant à la charge du PRENEUR.

16/ Avant son départ, quelle qu'en soit la cause, le PRENEUR devra :

- laisser visiter les lieux loués par le BAILLEUR ou ses représentants,
- effectuer, à ses frais, tous travaux de remplacement et de réparation lui incombant de par la loi et le présent bail,
- remettre au BAILLEUR les clés de ses locaux,
- lui présenter les acquits afférents à tous impôts, prestations et loyers à sa charge pour l'année en cours et celles écoulées, le BAILLEUR se réservant le droit d'exiger le rétablissement des lieux en état antérieur, aux frais du PRENEUR, ce dernier ne pouvant prétendre à aucune indemnité au titre des aménagements qu'il y aurait réalisés.

17/ Le PRENEUR souscrira, pour ses locaux, tous contrats nécessaires à la fourniture de l'électricité, du téléphone... Il paiera tous frais, acquittera toutes factures afférentes à ces prestations et se prêtera à toute vérification des agents des services concédés.

18/ Le PRENEUR utilisera les réseaux en respectant rigoureusement leur puissance ou capacité initialement prévues.

La conséquence des modifications dans l'installation sera toujours à la charge du PRENEUR.

19/ Le PRENEUR devra se conformer au règlement de jouissance de l'immeuble ainsi qu'à tous règlements futurs.

Le preneur ne pourra utiliser dans le local, objet des présentes, des machines ou matériel dont le bruit pourrait nuire à la quiétude des autres locataires.

20/ Au cas où le présent contrat viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement au de privilège, le BAILLEUR devra aussitôt en être avisé par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception, par le PRENEUR et au plus tard dans les quinze jours de ladite inscription.

21/ Si le PRENEUR est une personne physique, en cas de décès de celui-ci avant l'expiration du bail, il y aura, pour l'acquit des loyers et l'entière exécution des charges et conditions dudit bail, solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants, et ce, de convention expresse : lesdits héritiers supporteront les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code Civil, si celle-ci était nécessaire.

22/ Le PRENEUR s'engage envers le BAILLEUR, à signaler tous faits susceptibles de modifier sa situation économique, juridique ou financière, notamment fusion, transformation, modification ou extension d'activité.

23/ Destruction totale ou partielle des locaux.

A) Si les locaux viennent à être détruits, en totalité, pour quelque cause que ce soit, le bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

B) Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement pour quelque cause que ce soit, il est convenu ce qui suit :

a) Soit le PRENEUR subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est supérieure à 180 jours aux dires de l'architecte du BAILLEUR, auquel cas le BAILLEUR et le PRENEUR pourront résilier le bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité de part ni d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du BAILLEUR.

Au cas où ni le PRENEUR ni le BAILLEUR ne demanderait la résiliation du bail, il serait procédé comme le cas b) ci-dessous.

b) soit le PRENEUR ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est inférieure à 180 jours aux dires de l'architecte du BAILLEUR, auquel cas le BAILLEUR entreprendra les travaux de réparation des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations par sa compagnie d'assurances.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux sus-visés, le PRENEUR aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables. La réduction de loyer ci-dessus, sera calculée par un Expert, choisi d'un commun accord entre les parties, ou à défaut, désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé.

CC-TJ

10 - ALIMENTATION EN EAU

La consommation d'eau dans les lieux loués, enregistrée par les compteurs divisionnaires, ainsi que les taxes, redevances dont la redevance d'assainissement et autres s'y ajoutant, sera remboursée au BAILLEUR au tarif appliqué par la Compagnie Générale des Eaux en ce qui concerne l'eau froide.

Le PRENEUR devra laisser libre accès de ses compteurs sous peine de pénalité, aux releveurs ou au gardien, et ne pas s'opposer aux démontages, remontages, réparations, relevés, sans omettre de signaler au BAILLEUR tout dérangement, arrêt ou anomalie que le PRENEUR constaterait dans leur fonctionnement.

Si, par suite de dérangement ou réparations, les compteurs se trouvaient arrêtés, la consommation sera évaluée par comparaison avec celle de la même période de l'année précédente.

Aucune réclamation ne pourra être présentée pour interruption de la distribution d'eau, provenant soit des dispositions adoptées par la Ville, ou par le BAILLEUR, soit de réparations, de gelées ou de tout autre cas prévu ou imprévu.

11 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi par le cabinet AGEO 3 rue Sellier 80500 MONTDIDIER. Une copie dudit rapport est demeurée annexée aux présentes, le preneur déclarant en faire son affaire personnelle sans recours contre le bailleur.

12 - ELECTRICITE ET GAZ DE FRANCE

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la souscription du contrat d'abonnement en son nom, ainsi que du règlement des frais de location des compteurs et de ses consommations et de son installation si besoin était

13 - CHARGES

Un inventaire des charges et impôts supportés par le PRENEUR est demeuré annexé aux présentes.

14 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires ou autres charges, à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, notamment celle relative aux autorisations administratives nécessaire à la mise en place de l'activité et un mois après un simple commandement de payer ou sommation d'exécuter contenant mention de la présente clause, resté sans effet, le bail sera résilié purement et simplement et ce, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieur à l'expiration des délais ci-dessus, si bon semble au BAILLEUR.

L'expulsion aura lieu immédiatement après les délais ci-dessus, par simple ordonnance de référé de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance et dans ce cas, les sommes versées à titre d'avance et de dépôt de garantie resteront acquises, de plein droit, au BAILLEUR comme première indemnité, sans préjudice de tous autres dépens ou dommages intérêts et

sans que l'effet de la présente clause puisse être arrêté par des offres ultérieures de payer ou de se conformer aux conditions du bail.

Tout commandement de payer ou d'exécuter sera dressé aux frais du PRENEUR.

15 - AMIANTE

SANS OBJET

16 - RISQUES NATURELS TECHNOLOGIQUES ET MINIERS

Rappel des textes :

Les dispositions des points I et III à V l'article L 125-5 du Code de l'Environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones « couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de « prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des « zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le « vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

« A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des « informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de « l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux « articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

« II. - .../...

«

« III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions « du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste « des risques et des documents à prendre en compte.

« IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement « d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code « des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit « l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été « propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des « présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est « mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

« V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou « le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une « diminution du prix.

«

« VI. - .../... »

Déclarations des Parties :

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 15 décembre 2017 est demeuré ci-joint et annexé.

Le BAILLEUR informe également le PRENEUR que les Biens Immobiliers n'ont pas fait l'objet d'un sinistre pour lequel une indemnité aurait été versée en application de l'article L 125-2 du Code de l'environnement ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Le PRENEUR déclare avoir informé de la possibilité pour lui de s'informer auprès des services

LOGIS-TRANSPORTS - ENTREPRISE SOCIALE POUR L'HABITAT

158, rue de Bagnolet - CS 72011 - 75990 Paris Cedex 20 - Tél : 01 44 64 85 20 - Fax : 01 44 64 85 49 - contact@logistransports.fr

LOGIS-TRANSPORTS SA O'FLAJ AU CAPITAL DE 32 640 000 € - RC PARIS B 502 025 811 - N° 01 TRACOMMUNAUTAIRE : FR 73502 025 811 - NAF 6820A
SIÈGE SOCIAL : 158, RUE DE BAGNOLET - CS 72011 - 75990 PARIS CEDEX 20

GRUPE  RATP

CE TS

de l'urbanisme.

Par conséquent, le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle des risques naturels et technologiques liés à la situation de l'immeuble et décharge le BAILLEUR de toute responsabilité à cet égard, reconnaissant que le BAILLEUR a parfaitement rempli son obligation d'information.

17 - LUTTE CONTRE LES TERMITES ET LES MERULES

Le BAILLEUR déclare :

- qu'à sa connaissance l'immeuble dans lequel est exploité le fonds de commerce objet des présentes est inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article 3 de la loi 99-471 du 8 juin 1999,

- et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans cet immeuble.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de la situation des biens sans recours contre le BAILLEUR.

18 - ACCESSIBILITE AUX HANDICAPES

Le PRENEUR déclare être parfaitement informé des dispositions des articles R.111-19-7 à R.111-19-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, instaurant pour les propriétaires d'établissements recevant du public, l'obligation de mettre leur locaux en conformité pour permettre leur accessibilité aux personnes handicapées, en établissant et déposant un agenda d'accessibilité programmé contenant engagement de procéder aux travaux de mise en accessibilité dans un délai déterminé et dont la durée d'exécution ne peut être supérieure à 3 ans.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de la réalisation de l'ensemble des travaux, du suivi de leur avancement, et de l'ensemble des démarches administratives relatives à ma mise en conformité des locaux, sans recours contre le BAILLEUR.

19 - PACTE DE PREFERENCE EN CAS DE CESSIION DU FONDS

Le PRENEUR consent un pacte de préférence au profit du BAILLEUR pour l'acquisition du fonds exploité dans les lieux, en cas de vente de celui-ci pendant la durée du bail.

A cet effet, le PRENEUR s'obligera et obligera ses ayants droit à faire connaître, en priorité, par lettre recommandée avec accusé de réception, au BAILLEUR, les conditions détaillées de mise en vente du fonds.

Le BAILLEUR devra alors aviser le PRENEUR de son intention de se porter acquéreur du fonds, aux prix, charges et conditions à lui notifiées, également par lettre recommandée avec accusé de réception, et ce dans les trente jours de la notification du projet de l'acte de vente.

Faute par le BAILLEUR de s'être prononcé dans ce délai, le PRENEUR pourra mettre le fonds en vente.

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR aura exercé son droit de préférence, l'acte de vente sera régularisé dans le mois de la notification de ce droit.

20 - DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR

Conformément à l'article L145-46-1 du code de commerce

Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide 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 locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux 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 locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable 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. Il n'est pas non plus applicable 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.

21 - OPTION T.V.A

Les parties déclarent opter pour l'assujettissement du loyer susvisé, à la taxe sur la valeur ajoutée, au taux en vigueur.

En cas de suppression de cette option, le PRENEUR s'engage à prendre à sa charge toute taxe qui serait substituée à la T.V.A. par la réglementation.

22 - FRAIS

Le PRENEUR ou ayants droit devra, en outre, rembourser au BAILLEUR les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail.

En application de ces principes et pour le cas où le recouvrement de toutes sommes exigibles en vertu des présentes nécessiterait l'intervention d'un Huissier de Justice, le PRENEUR ou ayants droit devra également rembourser au BAILLEUR les honoraires de recouvrement, droit de recette ou droit proportionnel qui seraient perçus par celui-ci.

23 - INFORMATIONS LEGALES :

Les données à caractère personnel recueillies par le bailleur dans le cadre de la présente location font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à la gestion locative et patrimoniale. Ces informations peuvent également faire l'objet de traitements aux fins de : gestion de précontentieux et contentieux, gestion du suivi social, gestion de la sécurité, gestion technique, tranquillité et jouissance paisible des lieux, gestion du contrôle d'accès aux immeubles, réalisation d'enquêtes et statistiques relatives à la gestion et à l'occupation du patrimoine immobilier.

Les données sont destinées aux salariés des services concernés du bailleur et pourront faire l'objet de communication extérieure pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Ainsi peuvent être destinataires des informations les concernant, dans les limites de leurs attributions respectives : institutions et organismes liés au secteur du logement, tiers légalement autorisés, prestataires sociaux et autres prestataires, partenaires.

Les données sont conservées pendant le temps nécessaire aux traitements pour lesquels elles ont été collectées et dans le respect de la réglementation en vigueur. Elles peuvent faire l'objet d'un archivage pour répondre à une obligation légale ou réglementaire et répondre aux autorités de contrôle de la profession.

Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, le locataire dispose d'un droit d'accès, de rectification et d'opposition pour motifs légitimes sur ses données, qu'il peut exercer auprès de son bailleur en écrivant au Correspondant informatique et libertés du bailleur à l'adresse suivante : RATP - Services de la direction générale - 13, rue Jules Vallés - JV27 - 75547 Paris cedex 11, avec la copie d'une pièce d'identité.

24 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaire ou de poursuites, les parties font élection de domicile savoir :

- LE BAILLEUR en son siège social, indiqué en tête des présentes ;
- LE PRENEUR dans les lieux loués ;

Fait en trois exemplaires

A Paris,

Le 16/01/19

LE BAILLEUR



LE PRENEUR

LOGIS TRANSPORTS - ENTREPRISE SOCIALE POUR L'HABITAT

158, rue de Bagnolet - CS 72011 - 75990 Paris Cedex 20 - Tél : 01 44 64 85 20 - Fax : 01 44 64 85 49 - contact@logistransports.fr

LOGIS-TRANSPORTS SA D'ILM AU CAPITAL DE 32 640 000 € - RC PARIS B 532 025 811 - 1^{er} INTRACOMMUNAUTAIRE - FR 73102 025 811 - NAF 6820A
SIÈGE SOCIAL : 158, RUE DE BAGNOLET - CS 72011 - 75990 PARIS CEDEX 20

GRUPE RATP

13

ANNEXE AU BAIL COMMERCIAL - TRAVAUX**1 - LISTE DES TRAVAUX REALISES PAR LE BAILLEUR DANS LES TROIS ANNEES PRECEDANT LA SIGNATURE DU BAIL**

NEANT

2 - LISTE DES TRAVAUX A REALISER PAR LE BAILEUR DANS LES TROIS ANNEES SUIVANT LA SIGNATURE DU BAIL

NEANT

LOGIS-TRANSPORTS - ENTREPRISE SOCIALE POUR L'HABITAT

158, rue de Bagnolet - CS 72011 - 75990 Paris Cedex 20 - Tél : 01 44 64 85 20 - Fax : 01 44 64 85 49 - contact@logistransports.frLOGIS-TRANSPORTS SA D'HEM AU CAPITAL DE 32 840 000 € - RC PARIS B 502 025 811 - N° INTRACOMMUNAUTAIRE : FR 73582 025 811 - NAF 8120A
SIÈGE SOCIAL : 158, RUE DE BAGNOLET - CS 72011 - 75990 PARIS CEDEX 20GROUPE  RATP

w TS

ANNEXE AU BAIL COMMERCIAL

LOCAL

28 avenue de la république 92000 NANTERRE

REPARTITION DES CHARGES		
NATURE DES CHARGES	A LA CHARGE DU PRENEUR	A LA CHARGE DU BAILLEUR
taxe foncière	X	
Taxe sur les ordures ménagères	X	
Réparations locatives des compteurs individuels, canalisations, et robinets afférents au local loué	X	
primes et frais des assurances souscrites par le preneur	X	
abonnement pour le gaz, électricité, eau et téléphone	X	
eau en fonction de la consommation	X	
Travaux et réparations relevant de l'article 606 du code civil		X
Travaux et réparations ne relevant pas de l'article 606 du code civil	X	

LOGIS-TRANSPORTS - ENTREPRISE SOCIALE POUR L'HABITAT

158, rue de Bagnolet - CS 72011 - 75990 Paris Cedex 20 - Tél : 01 44 64 85 20 - Fax : 01 44 64 85 49 - contact@logistransports.fr

LOGIS-TRANSPORTS SA D'ILM AU CAPITAL DE 32 640 000 € - RC PARIS B 502 025 B11 - N° INTRACOMMUNAUTAIRE : FR 73592 025 B11 - NAF 6820A
SIÈGE SOCIAL : 158, RUE DE BAGNOLET - CS 72011 - 75990 PARIS CEDEX 20

GRUPE  RATP

CP TS