

Enregistré au Service de la Publicité Foncière et de
L'Enregistrement
NANTERRE 3
Le 04/04/2018 Dossier 2018-18175, référence 2018-A-03307
Taxe foncière : 23 € Parcellaire : 0 €
Total liquidé : 23 €
Montant total : 23 €
Le Comptable principal des finances publiques

BAIL COMMERCIAL

SOU MIS AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES L. 145-1
ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE

Florence LOZIER
Comptable principal
des finances publiques

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Société « SCI C.M.S. », société civile immobilière au capital de 2.000 € dont le siège social est
situé 52, avenue de l'Arche - 92400 COURBEVOIE, immatriculée près le R.C.S. de COURBEVOIE
sous le numéro 788 671 261,

Représentée par sa co-gérante, Madame Hui Mei WANG, dûment habilitée à l'acte des
présentes.

Ci-après dénommée le « BAILLEUR »

D'UNE PART

ET :

- Monsieur Zhaoqiao XIA, né le 19 octobre 1987 à ZHEJIANG (CHINE), de nationalité
chinoise, demeurant : 8, avenue Elise Deroche - 93350 LE BOURGET,

Agissant au nom et pour le compte de la Société « FOODXL », S.A.R.L. au capital de 8.000 Euros,
en cours de constitution au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, dont le siège
social sera : 5, parvis Pierre de Coubertin - 92600 ASNIERES.

Il est ici précisé que la société « FOODXL » devra justifier de son immatriculation en adressant
son extrait K BIS à Me CHAIGNEAU par lettre recommandée A.R. dans les 30 jours de la
signature des présentes.

Etant entendu que lorsque la Société « FOODXL » aura obtenu son immatriculation au Registre
du Commerce et des Sociétés, les engagements résultant du présent acte seront réputés, dès
l'origine, avoir été souscrits par ladite Société, conformément aux stipulations de l'article L.210-
6 du Code de commerce.

Et que dans le cas contraire et tant que l'immatriculation de la Société ne sera pas intervenue au
Registre du Commerce et des Sociétés, Monsieur Zhaoqiao XIA, associé, sera tenu
indéfiniment des engagements résultant du présent acte qui sera réputé fait pour son compte
personnel vis-à-vis des tiers.

Ci-après dénommée le « PRENEUR »

D'AUTRE PART

XZ

Société d'Avocats Christophe PEREIRE - Nicolas CHAIGNEAU
18, rue de Marignan - 75008 PARIS
Tél. : 01.70.615.615

WKM

Le Dra

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes, le bailleur donne à bail au preneur qui accepte, aux charges et conditions prévues par les articles L. 145-1 à L. 145-13 et R. 145-1 à R. 145-33 du Code de Commerce et les textes subséquents et aux charges et conditions particulières suivantes, les locaux ci-après désignés, en déclarant expressément n'avoir reçu aucun commandement de saisie immobilière concernant lesdits locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé : 5, parvis Pierre de Coubertin - 92600 ASNIERES, un local commercial d'une surface d'environ 159 m² brut de béton, fluides en attente, et d'une place de parking au 3^{ème} sous-sol, selon plans annexés.

Ainsi que les lieux s'étendent, se poursuivent et se comportent, avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités préalablement aux présentes.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois, six, neuf années entières et consécutives à compter du 1^{ER} AVRIL 2018 pour se terminer le 31 MARS 2027.

Toutefois, le preneur aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale.

Le congé doit être donné au moins six mois à l'avance, par acte extrajudiciaire.

En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, le bail se renouvellera pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le preneur.

Il est rappelé par ailleurs que le bailleur tient de l'article L.145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à usage de :

RESTAURANT JAPONAIS ET CHINOIS - SUR PLACE ET VENTE A EMPORTER (avec usage d'une cuisine)

à l'exclusion de tout autre commerce, profession, activité ou industrie ou toute autre utilisation des lieux.

XZ WMM 2

Le preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de la profession sus-indiquée ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité des voisins, à l'entretien, au bon aspect ou à la bonne tenue de l'immeuble et de ses dépendances.

Le preneur ne pourra pas, à peine de résiliation du bail si bon semble au bailleur, changer la destination des lieux loués, sauf application à son profit, des dispositions en faveur des preneurs d'immeubles ou locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, qui prévoit la faculté pour le preneur :

- soit d'adjoindre à l'activité prévue au bail, des activités connexes ou complémentaires, à charge de faire connaître son intention au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, ces formalités valant mise en demeure du bailleur de faire connaître, dans le délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités ;
- soit de signifier au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués, une ou plusieurs activités non prévues au bail, cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et, en outre, devant être notifiée par acte extrajudiciaire aux créanciers inscrits sur le fonds.

Le preneur est tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée que ce soit, sous peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au bailleur.

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

Le preneur fera en conséquence son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de toutes les autorisations administratives ou autres quelles qu'elles soient, et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes ou autres droits afférents à l'utilisation des lieux loués et aux activités qui y sont exercées.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui pourraient être faits au bailleur au sujet des activités du preneur, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché et soit garanti contre toutes les conséquences pouvant en résulter.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ni réclamation de la part de qui que ce soit, le bailleur se réservant la possibilité, dans le cas contraire, de demander la résiliation du présent bail, l'appréciation des faits étant laissée aux tribunaux.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment celles ci-après énoncées que le preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer, ni indemnité quelconque, mais au contraire à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur.

XZ

WBM

En cas de d.
représentation

1. Etat des lieux

Lors de la prise de possession des locaux par le preneur, en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le preneur, ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de bail ou à défaut, conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement, il devra l'être par un huissier sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre bailleur et preneur.

A défaut, le bailleur qui n'a pas fait diligence ne pourra bénéficier de la présomption prévue à l'article 1731 du Code civil qui prévoit qu'en cas d'absence d'état des lieux, le local est présumé avoir été donné en bon état.

2. Occupation - Jouissance

Le preneur devra occuper personnellement les lieux loués, conformément à leur destination, et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir, sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toute dégradation ou détérioration qui viendrait à se produire dans les lieux loués et qui rendrait nécessaire des travaux incombant au bailleur.

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

Il devra acquitter exactement ses contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle et tous autres impôts à la charge des locataires, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, d'en justifier au bailleur à toute réquisition.

Il devra souscrire tous abonnements prescrits par la réglementation pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle et l'entretien des installations de sécurités et de prévention.

Il ne pourra exercer aucun recours en garantie contre les propriétaires dans le cas où des accidents surviendraient dans les lieux loués, pour quelque cause que ce soit, à ses employés ou ouvriers ou aux tiers.

Il ne pourra non plus exercer aucun recours en garantie contre le bailleur dans le cas où il serait troublé dans la jouissance par le fait des voisins ou de l'administration municipale, pour quelque cause que ce soit, sauf bien entendu recours direct contre l'auteur du trouble.

Il devra notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil, toute modification au registre du commerce ou au répertoire des métiers pouvant survenir en cours du présent bail ou de sa prorogation.

XZ

LEHM 4

En cas de décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail. Si la notification prévue à l'article 877 du code civil était nécessaire, le coût en serait à la charge des notifiés.

3. Maintien de l'exploitation

Le preneur maintiendra les locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément, de les employer dans les activités autorisées.

Il garnira les locaux loués et les tiendra constamment garnis de matériels, mobiliers et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

4. Réparations

Le preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune remise en état, ni réparations, ni aucun travail, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet, et sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour vices de construction, dégradations, voirie, insalubrité, humidité, infiltrations, cas de force majeure et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux.

Il ne pourra réclamer pendant toute la durée du bail ou de sa prorogation des réparations, transformations ou additions de quelque nature qu'elles soient, même rendues nécessaires par la force majeure.

Il devra entretenir les lieux loués et les rendre en fin de bail en bon état de réparations de toute nature, y compris celles découlant de la vétusté, dès lors que ces réparations ne relèvent pas de celles définies à l'article 606 du code civil.

Le preneur devra plus généralement entretenir, réparer ou remplacer à ses frais tout ce qui concerne les installations à son usage personnel ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, stores, les glaces, vitres, ferrures, vitrages, revêtements de sols, de murs, boiseries, gouttières, chéneaux, canalisations, robinetteries, installations électriques et de gaz, compteurs, descentes et évacuations, de faire procéder à la peinture des devantures et fermetures aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois tous les trois ans.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en raison des dégâts causés par les infiltrations d'eau quelque soit leur provenance.

Il devra effectuer personnellement, après avoir sollicité au préalable l'autorisation du bailleur, et sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble dont il règlera les honoraires et en supportant intégralement et seul les frais, les réparations, transformations ou additions exigées par une autorité administrative ou une disposition législative ou réglementaire pour la continuation des activités autorisées par le bail ou pour toute autre cause y compris le cas de force majeure.

Le preneur aura à sa charge la totalité des travaux de ravalement en proportion des quotes-parts des millièmes relatifs aux locaux loués.

WAM

XZ

Il devra faire effectuer aussi souvent que nécessaire et au moins une fois l'an le nettoyage des chéneaux, courettes vitrées, canalisations, descentes d'eaux pluviales, etc. qui pourraient intéresser les lieux loués.

Il fera ramoner au moins une fois par an les cheminées et conduits de fumée à ses frais par le fumiste du bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et prescrit par les règlements administratifs et également en fin de jouissance même s'ils n'ont pas été utilisés.

Il devra faire le nettoyage au moins une fois par an de la hotte d'extraction et du bac à graisse et en justifier au bailleur.

Il devra faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans les locaux, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air. De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'ensemble des éléments d'équipement pouvant exister dans les lieux loués dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution.

De même, si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, il devra se conformer à la réglementation en vigueur en faisant procéder périodiquement à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.

Il justifiera de ces entretiens à toute réquisition du bailleur.

Le preneur ne pourra faire usage d'appareil de chauffage à combustion lente, ni brancher des appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été conçus pour cet usage. Le preneur sera responsable de tous dégâts et conséquence de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause. Il sera également responsable des dégâts causés par le bistrage, phénomène de condensation ou autre.

Le preneur sera également responsable de toutes réparations de l'immeuble 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, de celui de son personnel ou de ses visiteurs.

Il fera son affaire personnelle dès à présent et pendant toute la durée du bail de la mise en conformité des locaux au regard de toutes les réglementations administratives, techniques et de police, applicables tant auxdits locaux qu'à l'activité qui y sera exercée.

Il se conformera, à ses frais exclusifs, à toutes recommandations et injonctions émanant de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et plus généralement de tous les services administratifs concernés résultant de son activité.

Le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts suivant l'usage et selon les termes de l'article 606 du code civil, sans déroger aux obligations mises à la charge du preneur aux termes du présent acte, sauf destruction de l'immeuble loué par un événement indépendant de la volonté du bailleur et ce, sans indemnité pour le preneur.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute détérioration ou dégradation des lieux loués pouvant donner lieu à des réparations à la charge de ce dernier, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

WKM 6

X2

des

5. Travaux exécutés par le preneur

Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs, de voûtes ou de planchers, aucune construction, aucune modification de façade, sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur et dans les conditions définies par lui.

Tous travaux autorisés devront être exécutés sous la direction de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront intégralement à la charge du preneur.

Le preneur laissera bénéficier le bailleur par voie d'accession en fin de bail, sans indemnité d'aucune sorte, de tous travaux effectués, notamment lors de la prise de possession ou à l'occasion de modifications, d'améliorations ou de réparations.

Le preneur ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés, sans le consentement du bailleur, lesdits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et le preneur perdant tous droits de propriété à leur égard.

Cependant en fin de bail, le bailleur aura toujours le droit, même s'il a autorisé les travaux, de préférer exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du preneur.

6. Travaux exécutés par le bailleur

Lors de la signature du bail commercial, puis tous les trois ans, le bailleur devra communiquer au preneur :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel,
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

<u>TRAVAUX EFFECTUES AU COURS DES 3 DERNIERES ANNEES :</u>
NEANT

<u>TRAVAUX PREVISIONNELS AU COURS DES 3 ANNEES A VENIR :</u>
NEANT

XZ

WAM

Le preneur souffrira sans indemnité ni réduction de loyer, toutes réparations, grosses réparations qui deviendraient nécessaires au cours du bail, tous travaux, toutes modifications, surélévations ou même constructions nouvelles exécutés par le bailleur, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un jours.

Il fera faire place nette à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, meubles, tableaux, plaques, enseignes, installations quelconques, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il ne pourra faire emploi qu'à ses risques et périls des installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central ou autres existants ou pouvant exister dans les lieux loués, et de ne pouvoir invoquer en quoi que ce soit la responsabilité du bailleur pour défaut ou insuffisance d'eau par suite de réparations ou de toute autre cause, arrêt de courant, mauvais fonctionnement, refus de concession, ni pour trouble de jouissance.

Il supportera à ses frais, toute modification d'arrivée, de branchement, de remplacement 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. Le bailleur pourra obliger le preneur à faire poser, à ses frais, tout compteur. Le preneur remboursera ses consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location, entretien et relevés.

Le preneur supportera également sans indemnité de la part du bailleur tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par des voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation, et sans avoir aucun recours à exercer de ce fait, ni aucune diminution ou interruption de loyer à demander contre le bailleur, et sauf l'exercice de tous ses droits contre les propriétaires voisins pour les troubles qui pourraient être apportés à sa jouissance.

Il laissera pénétrer dans les lieux le propriétaire ou son mandataire et, le cas échéant, les représentants du syndicat des copropriétaires de l'immeuble chaque fois qu'ils le jugeront nécessaire, ainsi que l'architecte et les ouvriers chargés de l'exécution des travaux dans l'immeuble.

Il laissera à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres. Notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances, il indiquera au bailleur ou à la concierge le nom et l'adresse dans la commune de la situation de l'immeuble de la personne mandatée par le preneur qui détient les clés des locaux loués.

Il laissera en fin de jouissance le propriétaire faire dresser par son architecte l'état des réparations, acquitter le montant de celles-ci ainsi que le coût d'établissement de cet état.

7. Rapports techniques et diagnostics

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le bailleur remet au preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels et Technologiques (ERNT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, conformément aux articles L.125-5 et R125-26 du Code de l'environnement.

Le rapport est annexé aux présentes.

WRM

XZ

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle ou technologique en application des dispositions des articles L125-2 ou L128-2 du Code des assurances.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouve le local objet des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le preneur devra informer le bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Enfin, le preneur ayant l'obligation de remettre au bailleur en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

8. Réglementation de l'immeuble

Le preneur se conformera aux usages en vigueur, aux règlements de police en matière de bonne tenue des immeubles, ainsi qu'au règlement intérieur de l'immeuble ou de toute décision de la copropriété s'il y a lieu, en veillant à ce que la tranquillité des autres occupants ne soit troublée en aucune manière du fait de son commerce, de son personnel ou de ses fournisseurs, et notamment :

- a) - De ne rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble.
- b) - De ne rien exposer aux fenêtres, aux balcons, etc.
- c) - De ne faire aucune lessive dans les parties communes de l'immeuble.
- d) - De ne pas jeter d'eau dans les conduits de vidange pendant la période des gelées sous peine d'être personnellement responsable des dégâts causés aux tuyauteries par l'effet du gel.
- e) - De n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci (loi du 9 juillet 1970).
- f) - De ne pouvoir faire aucune vente publique dans les lieux loués, même par autorité de justice.
- g) - De veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, soit par le fait du preneur, soit par le fait de son personnel, de ses fournisseurs ou de sa clientèle.

XZ

WKM
9

- h) - De ne pouvoir charger les planchers, terrasses ou balcons d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble.
- i) - De se conformer pour l'exercice de son commerce aux règlements administratifs qui le régissent.
- j) - De prendre toutes précautions pour ne pas gêner les autres locataires ou voisins ou les tiers, et notamment de ne pouvoir installer aucune machine ou moteur susceptible d'apporter une nuisance aux voisins ou des troubles à l'immeuble, et de faire son affaire personnelle de toutes réclamations qui seraient faites, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières, trépidations ou radiations causés par lui, le bailleur ne devant jamais être inquiété ou recherché.
- k) - De ne laisser en aucun cas pénétrer ou stationner des voitures ou véhicules quelconques dans les parties communes de l'immeuble et dans la cour, ni d'y déposer des meubles ou colis ou poubelles même momentanément.
- l) - De veiller à n'utiliser ou ne laisser utiliser le monte-charge que pour l'usage auquel il est destiné.
- m) - De ne jeter dans le vide-ordures aucun objet susceptible de le boucher, le propriétaire se réservant formellement le droit de faire supporter les frais de dégorgeement à tous les locataires situés en amont du point d'engorgement.
- n) - De n'entreposer dans les lieux loués aucune matière dangereuse ou insalubre en contravention des règlements administratifs en vigueur.
- o) - De ne pouvoir placer aucun objet ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des lieux loués.
- p) - De ne pouvoir suspendre des pots de fleurs, ou jardinières aux volets, garde-corps et balcons.
- q) - De ne pouvoir apposer de plaques, bâches ou enseignes sur la façade ou sur les piliers de la porte qu'avec l'autorisation expresse et par écrit du bailleur et de soumettre à l'accord de la copropriété le graphisme et la couleur de ces enseignes.

Le preneur ne devra pas jeter les déchets industriels ou commerciaux dans les boîtes à ordures ménagères de l'immeuble et devra se munir à cet effet de tous récipients réglementaires.

Le preneur devra faire son affaire personnelle de tout manquement à ces prescriptions, le bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

9. Congés et visite des lieux

Le preneur devra laisser visiter les lieux loués, aussitôt le congé donné ou reçu ou en cas de mise en vente, tous les jours de neuf heures à douze heures et de quatorze heures à vingt heures, dimanches et fêtes légales exceptés, et de laisser afficher en tel endroit qui conviendra au bailleur, un écriteau informant de la remise en location et/ou mise en vente des locaux.

Le preneur ne pourra déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location et justifié par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués.

XZ

WKM 10

10. Responsabilité

Le preneur renonce à tous recours en responsabilité contre le bailleur dans les cas suivants :

- a) En cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble. Il devra notamment faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance de ses locaux.
- b) Pour les accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres, la solidité de leur fixation n'étant pas garantie par le bailleur.
- c) En cas de modification ou de suppression du système actuel de gardiennage ou de nettoyage de l'immeuble.
- d) Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur au préposé de l'immeuble.
- e) En cas d'impossibilité d'exploitation pour quelque cause que ce soit, et notamment dans l'hypothèse de travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son fonds de commerce.
- f) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux marchandises ou objets s'y trouvant par suite de fuites sur canalisation, d'infiltrations au travers des toitures ou vitrage, d'humidité provenant du sol, du sous-sol, ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glaces, le preneur devant s'assurer contre ces risques.
- g) En cas de travaux de ravalement, à l'occasion desquels ses enseignes pourraient être déplacées à ses frais.
- h) En cas d'arrêt momentané ou définitif du fonctionnement du chauffage central ou de l'eau chaude ou toutes autres installations ou équipements pour un motif quelconque.
- i) Pour tous dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeute, grève, attentat, guerre, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant ; de supporter, dans les mêmes conditions, toute réquisition partielle ou totale de l'immeuble et ses conséquences.
- j) Si les locaux loués comportent un local en sous-sol, le bailleur ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération ou d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées.

Toutes modifications rendues nécessaires du fait de ces inconvénients incomberont intégralement au preneur ; en cas d'inondation dans les sous-sols, même par refoulement d'égout, le bailleur n'aura aucune responsabilité du fait des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts et le preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer.

Le preneur devra en outre rendre le local inaccessible aux rongeurs, insectes ou tous animaux nuisibles.

XZ

WMM

11. Obligation d'assurance

Le preneur devra s'assurer contre les risques d'incendie, d'explosions, de bris de glaces, de dégâts des eaux, contre les risques locatifs de toute nature, le recours des voisins et la responsabilité civile de son activité ou pouvant résulter de sa qualité de locataire, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et pour des sommes permettant en cas de sinistre la reconstitution à neuf du mobilier et effets mobiliers du preneur ainsi que la reconstitution de l'immeuble du bailleur avec en outre, pour ce dernier, une indemnité compensatrice des loyers non perçus du fait du sinistre pendant tout le temps de la reconstitution.

Il maintiendra ces assurances pendant toute la durée du bail, en acquittera exactement les primes et en justifiera au bailleur chaque année à peine de résiliation du bail.

Si l'activité exercée par le preneur entraîne, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou autres locataires de l'immeuble, des surprimes d'assurances, le preneur devrait rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Le preneur devra déclarer immédiatement tout sinistre qui surviendrait dans les lieux loués aux compagnies d'assurances intéressées, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et confirmer cette déclaration au bailleur, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.

12. Renonciation à recours

Le preneur renonce à tous recours contre le bailleur et ses assureurs, et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à recours contre le bailleur et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties ci-dessus.

13. Destruction des lieux loués - expropriation

Dans le cas où par vétusté ou toute autre cause indépendante de la volonté du bailleur (vice de construction, reculement, alignement, etc.), l'immeuble dont dépendent les lieux loués viendrait à être démoli ou détruit, en totalité ou en partie, et si cette partie était assez considérable pour empêcher la continuation de la location, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité à la charge du bailleur, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice pour le bailleur de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Le présent bail sera également résilié, purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

WKM

X2

INDIVISIBILITE - SOUS-LOCATION - CESSION

1. Indivisibilité

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du bailleur. En cas de co-preneurs par l'effet du présent bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs ou ayants droit sera réputée indivisible et solidaire.

Si le preneur est une personne morale, son ou ses dirigeants s'engagent et devront s'engager en cas de modification, conjointement et solidairement avec la personne morale et tous les bénéficiaires successifs du présent contrat pour toutes les obligations de faire ou de ne pas faire et de payer. Ils en seront caution solidaire avec renonciation au bénéfice de division et de discussion.

Le preneur devra notifier au bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses prorogations. Si le locataire est une société, les dirigeants devront faire parvenir au bailleur dans les mêmes formes et délai, un exemplaire du journal publiant chaque modification du pacte social soumise à publicité par la loi ou changement de dirigeants.

2. Sous-location

Le preneur devra occuper personnellement les lieux loués.

Il ne pourra sous-louer tout ou partie des lieux loués sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sous peine de nullité des sous-locations consenties au mépris de cette clause et même de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur.

Toute location-gérance est interdite.

3. Cession

Le preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce, à charge dans ce cas de demeurer garant et répondant solidaire avec le cessionnaire et tous occupants successifs du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des conditions du bail pendant une durée de trois années à compter de la cession.

Dans tous les cas de cession, le bailleur sera nécessairement appelé à concourir par lettre recommandée avec accusé de réception au moins quinze jours avant la date de régularisation de l'acte entre les parties.

Le cessionnaire devra s'engager directement envers le bailleur et un exemplaire original enregistré de chaque cession, portant la signature manuscrite des parties, devra être remis au bailleur sans frais de déplacement pour lui dans le mois de la signature, à peine de nullité de la cession à l'égard du bailleur et de résiliation des présentes si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code civil, sauf dispense par acte notarié.

Toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui des présentes ou de tous actes modificatifs ultérieurs, lequel loyer sera stipulé payable directement aux propriétaires.

XZ

WMM

LOYER.

Le cessionnaire sera dans tous les cas, du seul fait de la cession, garant du paiement par le preneur de la totalité des sommes dues au titre du présent bail par ledit preneur à la date de la cession.

Tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail ou sous-locataires demeureront tenus envers le bailleur, solidairement entre eux et avec le preneur, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux loués et auraient eux-mêmes cédé leurs droits.

Le bailleur ne pourra cependant invoquer la clause de garantie que durant trois années à compter de la cession du bail.

En outre, le bailleur devra informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être payée.

Les dispositions ci-dessus relatives aux cessions seront applicables aux apports en société.

Dans tous les cas où le preneur viendrait à faire apport à une société du fonds qu'il exploite dans les lieux loués, cette dernière société devra prendre un engagement direct envers les propriétaires, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, de manière à ce que ceux-ci puissent exercer tous leurs droits et actions directement contre elle, sans préjudice de l'engagement solidaire du preneur ci-dessus prévu, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au bailleurs et sous réserve de notification prescrite par l'article 1690 du code civil.

4. Droit de préférence du bailleur

La notification ci-dessus ouvrira également, au bénéfice du bailleur, le droit, pour lui ou toute personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner, de se porter acquéreur à stricte égalité de conditions.

Pour le cas où le bailleur déciderait d'user pour lui-même de la faculté qui lui est ainsi reconnue, le prix serait payé à titre d'indemnité de résiliation de bail, selon les modalités de paiement retenues pour la cession de fonds de commerce initialement prévue et, dans tous les cas, après libération des lieux et remise des clés, expiration des délais de publicité et de purge, les créanciers inscrits ayant été dûment informés de ladite résiliation.

En cas de mise en oeuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans les quinze jours de la notification d'exercice du droit de préférence.

Le droit de préférence ci-dessus s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements; il s'appliquera à toutes les cessions, quelle qu'en soit la forme et les modalités, en ce comprise la vente par adjudication; en cas de vente globale de plusieurs fonds, la vente devra à peine de nullité comporter une ventilation du prix global faisant apparaître le prix de cession du fonds exploité dans les lieux loués.

En cas de vente aux enchères, un dire du cahier des charges devra faire mention de l'existence et des modalités du droit de préférence ci-dessus et le bailleur devra être convoqué à l'adjudication, au moins un mois à l'avance avec notification du cahier des charges. Corrélativement, le bailleur (ou toute personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner) pourra se substituer au dernier enchérisseur, à prix égal et conditions identiques, par déclaration formulée immédiatement dès la clôture des enchères.

XZ

WKM 14

LOYER - IMPOTS - CHARGES

1. Paiement du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal, hors taxes hors charges de :

- TRENTE NEUF MILLE SIX CENT EUROS (39.600 €) durant les trois premières années (du 1^{er} avril 2018 au 31 mars 2021) ;
- QUARANTE TROIS MILLE DEUX CENT EUROS (43.200 €) à compter du 1^{er} avril 2021 ;

que le preneur s'oblige à payer au bailleur trimestriellement et d'avance au siège du bailleur, le 5 de chaque mois au plus tard.

Franchise de loyer : il est expressément convenu entre les parties une franchise de loyer de trois (3) mois, de sorte que le premier loyer sera appelé le 1^{er} juillet 2018. Cette franchise ne concerne pas les charges qui sont dues dès le 1^{er} avril 2018.

Le loyer sera réglé par virement bancaire directement sur le compte bancaire de la SCI C.M.S. ouvert auprès du CIC et dont les coordonnées sont les suivantes : IBAN FR76 3006 6106 9400 0202 5210 131 (RIB en annexe).

Il est expressément convenu que tout terme de loyer impayé à son échéance produira de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts au taux légal majoré de deux points.

2. Indexation du loyer

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à l'indexation annuelle qui ne pourra en aucun cas être confondue avec la révision légale des loyers. En conséquence, ledit loyer sera augmenté de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, chaque année, à la date anniversaire des présentes, proportionnellement à la variation de l'indice national des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

Le nouveau montant applicable aux termes de l'année civile à courir, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- 1° le montant du loyer initial,
- 2° l'indice ayant servi à établir ce montant,
- 3° et l'indice du trimestre anniversaire précédent immédiatement la révision.

Sera retenu comme indice de référence initial l'indice du 3^{ème} trimestre 2017, soit 110,78.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi cesserait d'être publié, la clause d'échelle mobile serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, le montant des loyers commerciaux.

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

XZ

WM 15

3. Impôts - Taxes - Charges

Un inventaire précis et limitatif des charges locatives, impôts, taxes et redevances liés, avec l'indication de leur répartition entre le bailleur et le preneur doit être annexé aux baux commerciaux.

Il est précisé que ne peuvent plus être imputés aux locataires les charges suivantes selon le décret fixant les modalités d'application de la loi PINEL (art.R145-35 du Code de commerce) :

1° 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,

2° 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 mentionnées à l'alinéa précédent,

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

L'inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

En cours de bail, le bailleur devra informer le preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers et matériels.

Le preneur remboursera au bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués et notamment la taxe foncière, la taxe de balayage et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Le preneur contribuera aux charges, fournitures et prestations auxquelles les locataires sont ordinairement tenus.

Le remboursement se fera sur les bases suivantes :

- pour les taxes assises sur le loyer, d'après leur montant réel ;

XZ

WKM 16

- pour les consommations enregistrées par un compteur placé dans le bien loué, d'après les indications fournies par le compteur.

Le bailleur sera simplement tenu de lui fournir la justification des dépenses engagées.

Il est expressément convenu qu'en cas de modification du règlement de copropriété, les répartitions de charges stipulées au règlement de copropriété ou à son modificatif pourront se substituer, sur simple demande du bailleur, à celles indiquées ci-dessus, sous réserves que lesdites modifications ne soient pas trop importantes et restent en corrélation entre les surfaces occupées de l'ensemble de l'immeuble.

Lesdites charges seront payées à première réquisition du bailleur au moyen d'une provision fixée à **DEUX CENT EUROS (200 €)** payable aux mêmes conditions et termes que le loyer, qui pourra être modifiée pendant le cours du bail pour tenir compte de la fluctuation en plus ou en moins des charges réelles.

Une régularisation sera pratiquée annuellement par le bailleur en fonction des dépenses réellement exposées. Le preneur recevra tous justificatifs des éléments ayant servi au calcul de cette régularisation.

Consommation d'eau :

Dans le cas où il n'existe pas de compteur d'eau, le preneur devra installer à ses frais dans les lieux loués un compteur individuel d'eau.

Il fera son affaire du règlement des factures correspondant à sa consommation.

Dans le cas où un compteur est déjà installé, le preneur prendra toutes dispositions pour permettre le relevé du compteur par le bailleur ou par tout autre agent que celui-ci désignera à cet effet.

La consommation et les frais de location, entretien et relevé du compteur seront payés en même temps que le loyer. Au cas où il existerait une différence entre les relevés de consommation des compteurs de première prise et ceux des compteurs divisionnaires correspondants, le preneur sera appelé à en supporter sa quote-part.

D'autre part, les réparations qui seraient motivées par des causes étrangères à la marche normale du compteur comme la gelée, l'incendie, les chocs, etc., y compris le cas où le plomb de scellement aurait été brisé, seront à la charge du preneur.

4. Dépôt de garantie

A la garantie du paiement des loyers et de l'entière exécution de toutes les charges, clauses et conditions du bail, le preneur verse au bailleur, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, la somme de **NEUF MILLE NEUF CENT EUROS (9.900 €)** représentant trois (3) mois de loyer en principal à titre de dépôt de garantie.

Celui-ci sera remboursable (sans imputation possible sur le dernier terme) en fin de jouissance du preneur et après déduction de toutes sommes pouvant être dues par le preneur à quelque titre que ce soit (y compris réparations) ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable.

Le montant de ce dépôt sera modifié en proportion et à l'occasion de chaque variation du loyer.

XZ WMM 17

Toutefois, en cas de résiliation du bail résultant de la faute du preneur ou en cas de redressement ou de liquidation judiciaire de ce dernier, les loyers versés d'avance et le montant du dépôt de garantie seront acquis au bailleur et conservés par lui à titre d'indemnité et de clause pénale, sans pouvoir être compensés avec les loyers échus ou à échoir qui devront être payés intégralement, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Il s'agit là d'une condition essentielle sans laquelle le présent bail n'aurait pas été conclu.

GARANTIE BANCAIRE

A titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, le preneur s'engage à fournir au plus tard le 1^{er} juin 2018 et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, une garantie à première demande émanant d'une banque notoire de la place, rédigée dans les termes du projet joint en annexe, garantissant le paiement de toutes les sommes susceptibles d'être dues en vertu des présentes à titre de loyers, charges et accessoires, à hauteur de trois (3) mois de loyer hors taxes.

Ladite garantie, valable jusqu'à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'expiration du bail, devra être renouvelée aux mêmes conditions en cas de prorogation ou renouvellement, la nouvelle garantie devant être remise au bailleur au plus tard un mois avant l'expiration des présentes, sauf congé du preneur ou du bailleur - ne comportant pas pour ce dernier offre de renouvellement - et ce sans qu'il soit besoin d'une quelconque mise en demeure préalable, le défaut de justification du renouvellement de la garantie bancaire entraînant de plein droit, si bon semble au bailleur, la résiliation de la location.

Un chèque d'un montant de 9.900 € (représentant 3 mois de loyers) à l'ordre du bailleur est remis ce jour au bailleur, lequel l'encaissera passée la date du 1^{er} juin 2018 dans l'hypothèse où le preneur ne justifierait pas d'une garantie à première demande telle que stipulée ci-dessus.

Ce chèque sera remboursable au preneur immédiatement dès l'obtention de la garantie bancaire.

DROIT DE PREEMPTION DU LOCATAIRE

La loi n°2014-626 du 18 juin 2014 confère au locataire un droit de préemption en cas de vente du local commercial qu'il occupe selon les dispositions de l'article L145-46-1 du code de commerce.

Le preneur déclare expressément renoncer par les présentes à l'exercice de ce droit.

CLAUDE PENALE (article 1231-5 et suivants du Code civil)

En cas de non paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le preneur devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, 10% du montant de la somme due pour couvrir le bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

WMM

XZ

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, indemnité d'occupation, ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou de complément de dépôt de garantie ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeurés infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Si, dans ce cas, le locataire refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance de la situation des locaux loués, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

La clause pénale insérée aux présentes s'appliquera alors de plein droit.

Dans ce cas, le dépôt de garantie resterait acquis au bailleur à titre d'indemnité stipulée forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement nonobstant la remise de toute quittance. La clause résolutoire sera acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

En outre, dès la résiliation, le preneur sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le bailleur d'une indemnité d'occupation fixée forfaitairement dès à présent, par dérogation aux dispositions de l'article 1231 du Code civil, au double du loyer alors en vigueur à la date de ladite résiliation, outre tous accessoires dudit loyer.

TOLERANCES

Toutes modifications ou novations des présentes ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé par le bailleur ou son mandataire, que le preneur s'oblige à régulariser à première demande.

Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit par 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.

FORMALITES ET FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les avenants de révision, sans aucune exception ni réserve, y compris les frais de toutes significations, sont à la charge du preneur qui s'oblige expressément à les régler.

XZ

WKM

ELECTION DE DOMICILE

Le bailleur fait élection de domicile en sa demeure, indiquée en tête des présentes, le preneur dans les lieux loués.

Par dérogation aux dispositions des articles R. 145-1 et suivants du Code de commerce, toutes significations, demandes ou autres prévues par ce décret, ne seront valablement faites qu'à la personne du bailleur et à son domicile élu.

Le présent bail sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

Fait à PARIS,

Le 23 mars 2018.

En TROIS exemplaires, dont UN pour le bailleur, UN pour le preneur et UN pour l'enregistrement.

LE BAILLEUR



LE PRENEUR



Documents annexés :

- Diagnostics techniques
- Inventaire des charges locatives
- RIB de la SCI CMS
- Plans
- Plan du bac à graisse

XZ

WHM