

**BAIL COMMERCIAL DEROGATOIRE
DE COURTE DUREE**

Entre les soussignés :

La Société SCI LES FRERES AUDI, société civile immobilière, immatriculée au RCS NANTERRE N° 432139966 au capital de 760 euros, ayant son siège social à 136 AV PIERRE BROSSOLETTE 92240 MALAKOFF

représentée par M All AUDI gérant ayant tous pouvoirs à cet effet.

Ci-après dénommé(e) « le Bailleur ».

De PREMIERE PART,

ET

La Société COUSCOUS par actions simplifiée, immatriculée au RCS NANTERRE N° 911924694 au capital de 1000 euros, ayant son siège social à 136 AV PIERRE BROSSOLETTE - 92240 MALAKOFF

représentée par M Salah GACI gérant, ayant tous pouvoirs à cet effet

Ci-après dénommé(e) « le Preneur » ou « le Locataire ».

DE SECONDE PART,

Ci-après ensemble dénommé(e)s « les Parties ».

1

5.5

ACT

MA G.S

Il est précisé que le preneur usera du local pour l'usage de l'immeuble et pourra à cet effet utiliser le couloir commun.

Ainsi que les locaux se poursuivent et comportent dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance ; le Preneur déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue du présent bail.
Soit une surface approximative de 169.62 m² hors sous sol et parties communes.

- En rez de chaussée
« une entrée, 4 salles à manger successives équipées de 9 radiateurs en tout, avec éclairage au plafond et au mur, étant précisé que la salle du fond est équipée de deux VMC et de fenêtres en hauteur, une cuisine avec sortie extraction, coin poste à pizza et poste à plonge, un espace comptoir en salle, une salle d'eau ouverte au public avec 2WC et un lavabo, une pompe à eau pour le dégorgement, un local technique, une pièce faisant office de vestiaires et sanitaires pour le personnel (un WC sanitaire, un lave-main et une douche), et une pièce cave à vins »

Les locaux commerciaux donnés et pris à bail correspondent aux locaux ci-dessous désignés :

136 AV PIERRE BROSSOLETTE 92240 MALAKOFF

Les locaux dépendent d'un immeuble collectif ci-après désigné « l'immeuble », NON SOUMIS au statut de la copropriété, sur plusieurs niveaux, immeuble appartenant intégralement au bailleur, sis

Article 2 - Désignation des locaux

Par la présente, le Bailleur donne à bail à loyer, dans le cadre des dispositions de l'article L145-5 du Code de commerce, au Preneur, qui accepte, les locaux désignés ci-après.
Le Bailleur donne à bail au Locataire, qui accepte, les locaux ci-après désignés. Les lieux loués aux clauses et conditions suivantes. Conformément à l'article L. 145-5 du code de commerce, les parties entendent déroger aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce portant statut général des baux commerciaux. Le Locataire reconnaît qu'il ne pourra pas revendiquer les dispositions relatives au statut des baux commerciaux.

Article 1 Objet du contrat :

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Il a été convenu ENTRE LES PARTIES de la conclusion d'un bail dérogatoire, pour les locaux dont s'agit et dont la désignation suit sous mis aux dispositions que les parties ont négociées.

136 AV PIERRE BROSSOLETTE 92240 MALAKOFF, ci-après désignés « les locaux ».

Le Bailleur est propriétaire de locaux commerciaux sis à

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

5.5 P.P

Article 3 - Durée

3.1. Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 23 mois commençant à courir le 1^{er} mai 2022 pour se terminer le 31 mars 2024 ;

Conformément aux dispositions de l'article L.145-5 du Code de commerce, les Parties entendent déroger, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de commerce, auxquels les Parties ont entendu déroger. En conséquence, le locataire ne pourra en aucun cas bénéficier du droit au renouvellement ainsi qu'à une indemnité d'éviction.

3.2. La durée du présent bail telle que stipulée ci-dessus est ferme. La durée du présent bail ne sera susceptible d'aucune reconduction et expirera une fois le contrat arrivé à son terme, même à défaut de dénonciation pour cette date. Il pourra toutefois être renouvelé, d'un commun accord entre les Parties, une ou plusieurs fois dans la limite d'une durée maximale de trois (3) années à compter de sa date d'effet initiale sous condition de conclusion d'un accord écrit préalable. Le locataire ne pourra se prévaloir d'aucun maintien dans les lieux après l'échéance du bail. En conséquence, à l'expiration du contrat, ou de ses éventuels renouvellements, le locataire s'oblige irrévocablement à libérer les locaux loués.

Le Preneur reconnaît n'avoir droit, à son échéance, ni au renouvellement du présent bail, ni au paiement d'une indemnité d'éviction, ni au droit de se maintenir dans les lieux moyennant le paiement d'une indemnité d'occupation.

Le Preneur restituera en conséquence les clés et libérera les lieux à la date d'échéance sans qu'aucune demande préalable ne soit nécessaire. Toutefois, en application de l'alinéa 2 de l'article L.145-5 du Code de commerce, si, à l'expiration de la durée du présent bail, et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance le locataire reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du statut des baux commerciaux.

Article 4 - Destination des lieux

Le Preneur est autorisé à utiliser les lieux loués pour y exercer l'activité suivante :

Restauration

à l'exclusion de toute autre activité.

Le Preneur pourra toutefois adjoindre à cet usage des activités connexes ou complémentaires, à la condition expresse d'informer le Bailleur de son intention et d'obtenir de celui-ci une autorisation écrite préalable.



GA 5

Le Preneur prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance.

Article 5 - Etat des lieux

Au jour de la prise de possession des locaux par le Preneur, un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties ou par un tiers mandaté par eux et sera annexé au Bail.

De la même manière, en cas de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur. Lors de la restitution des locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire ou par un tiers mandaté par eux.

A défaut de l'établissement de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie) selon les conditions susvisées, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties conformément à la loi.

Article 6 - Loyer

6.1 Fixation et exigibilité du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de SOIXANTE SIX MILLE euros HORS TAXES ET HORS CHARGES SOIT DOUZE TERMES DE 5500 EUROS ht.

Le Preneur s'oblige à payer mensuellement, au domicile du Bailleur ou de son mandataire, le loyer d'avance le 1er de chaque mois.

Le loyer sera exigible pour la première fois le jour de la prise d'effet du bail, le premier terme étant calculé prorata temporis en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin de la période considérée.

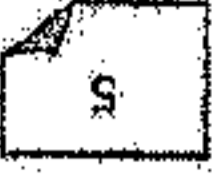
6.2 Indexation du loyer

Le loyer sera révisable en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'I.N.S.E.E conformément aux dispositions de l'article L.145-38 du Code de commerce.

Il sera automatiquement ajusté chaque année à la date anniversaire du bail dans le même sens et dans la même proportion que la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'I.N.S.E.E constatée par rapport à l'année précédente.

L'indice ILC de référence, lors de la prise d'effet du bail, est le dernier indice publié lors de la signature des présentes soit 3^e trimestre 2021 valeur 119,70.

La révision de ce loyer fixe interviendra de plein droit sans aucune formalité ou demande préalable.



5.5.11

Le Bailleur prendra à sa charge toutes dépenses d'entretien, de remplacements, de réparations et de travaux des locaux et de leurs équipements. Le Preneur supportant, de son côté, les charges afférentes aux services et aux éléments d'équipements des locaux.

Le Preneur est également responsable des réparations qui seront nécessaires par suite soit du défaut d'exécution des obligations mises à sa charge soit de dégradations résultant de son propre fait, de celui de ses employés ou de sa clientèle.

Il doit notamment maintenir constamment en bon état l'ensemble des locaux loués, les portes et fenêtres, les glaces, les vitres, les sols, les boiseries, les accessoires, etc., ainsi que les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux et les installations électriques et d'éclairage.

Le Preneur est en outre tenu d'effectuer toutes réparations locatives et travaux d'entretien de toute nature afin de restituer les locaux en bon état à l'expiration du bail.

8.2 Le Preneur devra rembourser au Bailleur, en sus du loyer, sa quote-part calculée au prorata des surfaces exploitées dans l'immeuble, des charges, prestations, taxes et dépenses de toutes natures exposées par le Bailleur, directement ou indirectement, du fait de la propriété telles que définies aux présentes.

8.1 Le Preneur doit satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter les contributions et taxes personnelles de toute nature de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 8 - Impôts et charges

Toutes les sommes qui pourraient être dues au Bailleur par le Preneur, à quelque titre que ce soit, seront déduites de ce dépôt, étant précisé ici que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Il sera remboursé au Preneur dans les trois mois de la fin du bail ou de la remise des clés si celle-ci est postérieure à la fin du bail, après déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement.

Ce dépôt de garantie non productif d'intérêts, est destiné à assurer au Bailleur le bon paiement des réparations locatives arrêtées amiablement ou judiciairement en fin de bail, ainsi que de toutes autres sommes qui pourraient être dues par le Preneur à titre de loyer, charges, impôts remboursables et tous accessoires, ou au paiement des indemnités d'occupation pouvant être dues par le Preneur et jusqu'à la remise des clés.

En cas de variation du loyer, le montant du dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

Le Preneur verse au Bailleur, ce jour, à titre de dépôt de garantie, une somme de 33000 (trente trois mille) euros, correspondant à six mois, hors taxes et hors charges, du loyer du présent bail.

Article 7 - Dépôt de garantie

AGS

8.2.1 A la charge du Preneur

Fluides :

- Frais de consommation de chauffage, eau, climatisation, électricité, et tous autres fluides
- Abonnement et frais des fluides

Travaux ou réparations :

- Les menues réparations portant sur l'immeuble ou l'ensemble immobilier et de tous leurs équipements, des appareils de levage (ascenseurs, monte-charges, ..), des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des lieux loués et de l'ensemble immobilier.
- Les travaux d'amélioration, de modernisation, de réfection et de remplacement de l'immeuble et de tous ses équipements ainsi que les travaux d'embellissements dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- Force majeure (à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'art 606 du Code Civil)
- Vices cachés (à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'art 606 du Code Civil)

- Ravèlement dans son intégralité, en ce compris les frais d'installation de l'échafaudage, à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'art 606 du Code Civil
- Les honoraires techniques et les frais d'études préalables ne concernant pas les grosses réparations de l'article 606 du Code Civil

- Les honoraires des architectes, des bureaux d'étude, de contrôle, les rapports des différents intervenants comme les ingénieurs bétons à l'exclusion de ceux liés à la réalisation des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil
- L'ensemble des diagnostics, notamment environnementaux, performance énergétique
- Le renouvellement des réseaux communs

Entretien :

- Les frais de nettoyage, d'entretien des lieux loués et de l'immeuble (et notamment les parties communes) en ce compris l'ensemble des éléments techniques et du matériel
- Les frais d'entretien et de maintenance ainsi que l'exploitation des appareils de production d'énergie, de chauffage et de climatisation. De convention expresse, il assurera l'entretien trimestriel avec vidange par une société de dégorgeement pour le complexe bac dégraisage pompe à eau.

- Les frais d'entretien et de maintenance des appareils de levage (ascenseurs, monte-charges, ..), des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des lieux loués et de l'ensemble immobilier.

Handwritten signature and initials.

Déchets :

- Les frais d'élimination et de tri des déchets communs, s'il y a lieu
- D'une manière générale, le Preneur devra rembourser au Bailleur avec les charges, tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal, régional, ou national, auxquels les Lieux Loués seraient assujettis et qui pourrait être créé.

Taxes et impôts :

- L'impôt foncier dans toutes ses composantes, en ce compris la taxe de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères, les droits y afférents, frais et autres, AU PRORATA DE LA SURFACE
- Plus généralement les taxes locales, contributions, ou redevances diverses à payer au titre de régie municipales, afférentes à l'immeuble ou l'ensemble immobilier.
- Les taxes sur les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement applicables en Ile-de-France.
- et plus généralement, tous impôts, taxes, redevances, contributions et charges assis ou à assoir sur les Lieux Loués ou l'immeuble présents et/ou qui existent ou qui pourraient être créés ultérieurement et liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement sous quelque forme et à quelque titre que ce soient, notamment en remplacement ou en supplément de ceux ci-dessus visés, et par exemple les taxes environnementales, sur les parkings...

Mise en conformité :

- Des lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations selon l'article 606 du Code Civil, le Preneur devra effectuer à ses frais, tous travaux qui pourraient être prescrits par les lois, les règlements ou les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail, aux fins notamment de permettre l'utilisation des Lieux Loués et de l'immeuble, en conformité avec la réglementation et législation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, législation du travail, accessibilité, etc...), et notamment l'accessibilité handicapée, le désamiantage, le retrait du plomb, l'amélioration énergétique et environnementale, le traitement contre les insectes xylophages.

- Les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale s'il en existe ou de petit mobilier, ainsi que les frais d'entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs, les frais d'entretien des VRD, le cas échéant.
- Toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux des Lieux Loués et de l'ensemble immobilier
- Acquisition et renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaire à la gestion et à l'exploitation
- Les abonnements d'interventions contre les rats, souris, cafards, insectes et tout autre nuisible sont à la charge du preneur, auprès des sociétés spécialisées compétentes.

CHG.S

Le Preneur devra effectuer après accord écrit du Bailleur, toutes formalités, demander toute autorisation administrative, et prendre à sa charge, tous frais, aménagements et installations qui seront nécessaires pour l'exercice de son activité, les exécuter ou les faire exécuter suivant les règles de l'art, et dégager, en conséquence, le Bailleur de toute éventuelle responsabilité à cet égard. Il devra, néanmoins, faire signer par le Bailleur les permis de construire qui s'avèreraient nécessaires et lui soumettre le descriptif des travaux envisagés.

Article 9 - Transformations, aménagements et améliorations réalisés par le Preneur

- Les grosses réparations de l'article 606 du Code civil
- Les travaux relevant de la vétusté
- 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
- La rémunération du ou des mandataires chargés de la gestion, de la maintenance et de l'administration des ensembles immobiliers et des lieux loués, notamment les honoraires de gestion ou à défaut de gestion externe.

8.2.2 A la charge du bailleur

- Tout système de sécurité et de surveillance sera à la charge du preneur, s'il souhaite en bénéficier.
- Le Preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.
- De la même manière, le Preneur supportera la quote-part afférente aux locaux des charges entraînées par les services collectifs de l'immeuble et les charges liées à l'administration des parties communes, en ce compris les honoraires de toute nature liés à l'administration et l'entretien de l'immeuble collectif.
- Les dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux incombant au Preneur et telles que énumérées ci-dessus, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives occupées par le Preneur et leurs équipements et constituant les locaux eux-mêmes, ainsi que de celles engagées dans les parties communes de l'immeuble et pour leurs éléments d'équipement, à proportion de la part attachée aux locaux selon répartition au prorata de la surface des locaux.

Tous les travaux, aménagements et installations, effectués à l'entrée en jouissance ou ultérieurement, ne pourront être exécutés qu'après autorisation écrite du Bailleur et sous la surveillance de son architecte dont les honoraires seront à la charge par le Preneur.

Le Preneur demeure responsable des modifications effectuées dans l'immeuble loué.

Tous les aménagements, améliorations et embellissements effectués par le Preneur en cours de bail, resteront, en fin de bail, la propriété du Bailleur sans que celui-ci ait à verser une quelconque indemnité.

Même s'il a donné son autorisation aux travaux et aménagements de toute nature, le Bailleur peut toujours demander le rétablissement des lieux dans leur état initial aux frais du Preneur.

Le Preneur aura le droit d'installer à ses frais, dans l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, dans le respect des règlements administratifs en vigueur et du règlement de copropriété et, éventuellement, du cahier des charges du lotissement. Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents occasionnés par sa pose, son existence ou sa dépose.

Lors de la restitution des biens, le Preneur devra faire disparaître toute trace de scelllement après enlèvement des dites enseignes ou publicités.

- travaux à l'entrée dans les lieux

De convention expresse, le preneur a été autorisé à des travaux d'aménagements nécessaires pour installation et présentation d'un restaurant oriental.

Article 10 - Travaux et réparations effectués par le Bailleur

Le Bailleur peut effectuer dans l'immeuble tous travaux, réparations, reconstructions ou surélévations sans que le Preneur puisse demander une quelconque indemnité ni une diminution de loyer alors même que, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, ces réparations dureront plus de quarante jours.

Dès qu'il en a connaissance, le Preneur doit aviser le Bailleur de toute détérioration ou dégradation pouvant donner lieu à réparation à la charge de ce dernier. A défaut, il pourrait être tenu pour responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard. Le Preneur doit faire déposer, à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements et toutes enseignes dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux. Il doit également faire déposer, à ses frais et sans délais, tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après un incendie ou des infiltrations, et en général pour l'exécution de tous travaux.

MS G.S

Article 11 - Occupation et jouissance des lieux loués

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

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

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

Il fera siennes de toutes démarches visant à obtenir une autorisation administrative qui serait nécessaire à l'exercice de son droit de jouissance, sans pouvoir plus amplement inquiéter le Bailleur.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le Bailleur sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il garnira les locaux et les tiendra constamment garnis de meubles, matériel en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail.

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

Le Preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux sans l'autorisation expresse et préalable du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade. Cette enseigne pourra être lumineuse, et il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui règlementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur, qui devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il lui appartiendra de déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage, de son chef.

Le Preneur devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs, et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble par des cris, des conversations, des chants ou de toute autre manière.

MAJ G.S

12.1. Sous-location
Le Preneur ne pourra concéder la jouissance ou sous-louer les Lieux Loués à quiconque, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre précaire.

Article 12 - Cession - Sous-location

12.2. Cession
Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, à condition que cette cession ne soit pas partielle, et avec l'agrément préalable et écrit du bailleur sur la personne du cessionnaire.
Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous seings privés, auquel le Bailleur sera obligatoirement appelé 15 jours au moins avant la signature de l'acte avec remise du projet.
Un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au Bailleur, sans frais pour lui dans le mois de la cession.
Les cessionnaires successifs devront s'obliger solidairement avec le Preneur, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du présent bail. Le Preneur restera garant et répondra solidairement de son successeur tant du paiement des loyers que de l'entière exécution des conditions du bail pendant toute la durée du présent bail dérogatoire.

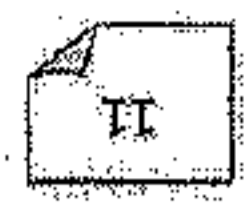
Article 13 - Obligations des parties

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit comme d'usage en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à respecter et exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur, à savoir :
13.1. Le Preneur prendra les Lieux Loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun aménagement, aucune réparation, aucuns travaux de remise en état tels qu'ils résultent de l'état des lieux contradictoirement dressé entre les parties ou par acte d'huissier aux frais partagés entre Preneur et Bailleur (Annexe).

13.2. Le Preneur devra entretenir les Lieux Loués, pendant toute la durée du bail, en bon état de réparations locatives et d'entretien et supportera toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, exception faite des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil.
Il devra notamment assurer l'entretien des installations sanitaires, de bac à dégraisage et accomplir toutes diligences pour le rétablissement des fluides en cas d'interruptions ;

13.3. Le Preneur devra effectuer à ses frais les travaux, en lien avec son activité, qui pourraient être prescrits par les autorités administratives quelle qu'en soit la nature, tant lors de l'entrée dans les

5.5 PFA



AGS.5

Lieux Loués que durant l'exécution du présent contrat, sans pouvoir prétendre à sa sortie à aucune indemnité quelconque.

Ainsi, le Preneur devra déferer à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner, au cours du bail des autorités compétentes concernant les Lieux Loués et les modalités de leur occupation et les travaux d'adaptation nécessaires pour mettre les Lieux Loués en conformité aux normes devenues applicables, compte tenu de l'usage des Lieux et de l'activité du Preneur.

13.4. Le Preneur ne pourra faire dans les Lieux Loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur ou de voûte, aucune construction ou addition, sans l'autorisation écrite et expresse du Bailleur, et dans les conditions définies par lui, et ceci, notamment pour ce qui concerne la pose de cloisons et l'installation d'une alarme. (Ont été autorisés d'ores et déjà : changement de lustres et appliques murales, comptoir, tapisseries, éléments de devanture sauf vitrine, faïences mosaïque dans les salles et l'entrée, pose d'arcades en bois sur la vitrine aluminium du propriétaire, enseigne lumineuse et drapeau)

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés, si bon semble au Bailleur, sous la direction de l'architecte ou du technicien du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

13.5. Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation ou détérioration des Lieux Loués. A défaut, il supportera les éventuelles conséquences de sa carence.

13.6. Toutes les constructions et tous les travaux, embellissements et décors quelconques qui ont été faits ou seraient faits par le Preneur, y compris ceux de caractère immobilier, deviendront, en fin de bail, la propriété du Bailleur sans aucune indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des Lieux Loués dans l'état dans lequel ils se trouvaient lors de l'entrée en jouissance du Preneur. (Par dérogation, les éléments de décors orientaux installés par le preneur soit lustres, appliques, comptoir, tapisseries, éléments de devanture sauf vitrine, faïences mosaïque dans les salles et l'entrée, seront repris par celui-ci et seront remplacés par les éléments de décor qui préexistaient.)

13.7. Le Preneur souffrira, pendant toute la durée du bail, l'exécution dans les Lieux Loués ou sur les parties communes de l'immeuble, de tous travaux de reconstruction et réparations quelconques que le Bailleur jugera nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, et ce même si la durée de ces travaux excédait 21 jours, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code civil.

En cas de travaux effectués par le Bailleur, le Preneur s'engage à déposer et à entreposer tous meubles et objets mobiliers, marchandises, agencements, décorations, faux-plafonds, installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de ces travaux.

13.8 Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis les Lieux Loués de matériels et d'objets mobiliers, en quantité et de valeur suffisante, pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

13.9 Si les Lieux Loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle des Lieux Loués, soit le présent bail sera résilié sans indemnité, sans préjudice pour le Bailleur de son droit éventuel contre le Preneur si la destruction est imputable à ce dernier, soit le loyer réduit à concurrence de la surface inutilisable, ce à la demande de l'une ou l'autre des parties.

Aucune autre indemnité ne sera due par le Bailleur au Preneur au titre de privation de jouissance, perte d'exploitation ou à tout autre titre.

13.10 Le Preneur devra laisser le Bailleur et/ou son architecte visiter les Lieux Loués pour s'assurer de leur état au moins deux fois par an.
Il devra également les laisser visiter pendant les six derniers mois du bail en cas de congé signifié par le Preneur, ou, en cas de mise en vente de l'immeuble, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu que les jours ouvrés et seulement de dix heures à dix huit heures.

13.11 Le Preneur ne pourra rien faire qui puisse porter un trouble de jouissance ni par lui, ni par son personnel. D'une manière générale, le Preneur fera son affaire personnelle, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes les réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués.

Il devra veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière du fait de son activité, de ses matériels, outillages ou équipements, de son personnel, ou de ses visiteurs.
13.12. Concernant les parties communes de l'immeuble, ainsi que les installations collectives, le Preneur s'engage à prendre à sa charge leur remise en état si des dégradations sont de son fait ou du fait des membres de son personnel, voire de clients ou visiteurs.

S.S. P.P.

Act 6.5

Article 14 - Assurances

14.1. Le Bailleur s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et désignées par lui :

a) L'immeuble en valeur à neuf y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature, ou destination, suivant l'article 525 du Code Civil, contre tous les risques usuels de destruction et notamment les risques suivants :

- Incendie et foudre, toute explosion, dommage électrique, chute d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicules appartenant à un tiers, attentats et catastrophes naturelles, notamment ouragan, cyclone, tornade, tempête, grêle, fumée, grève, émeute et mouvement populaire, acte de vandalisme et de malveillance, dégât des eaux, dommages liés à la circulation des fluides, calories et frigories.

b) Sa responsabilité civile en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des parties communes ainsi que des activités du personnel en charge de ces mêmes parties communes. Il est précisé que les locataires sont considérés comme tiers entre eux et vis-à-vis du Bailleur.

14.2. Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits, l'explosion et tous autres risques généralement assurés, pendant toute la durée du bail, tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux lieux loués, les objets, mobiliers, matériels et marchandises lui appartenant les garnissant, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans les lieux loués ou dont le Preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

14.3. Le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le Preneur et ses assureurs ou autres occupants de l'immeuble du chef du Preneur.

La police du Preneur devra comporter renonciation par sa compagnie d'assurances à tous recours contre le Bailleur, les mandataires du Bailleur, et les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit. Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des lieux loués.

14.4. Faute pour le Preneur d'avoir souscrit lesdites polices d'assurances et/ou d'en avoir payé les primes, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder.

S. G. P. H.

Article 15 – Responsabilité et recours

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur, leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

15.1. En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les Lieux Loués ou dans l'Immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance;

15.2. En cas d'irrégularités ou d'interruption du service de l'eau, de l'électricité, du gaz, du chauffage, du téléphone, et de la climatisation.

15.3. En cas de dégâts causés aux Lieux Loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances.

15.4. En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général.

15.5. En cas d'expropriation totale ou partielle des Lieux Loués ou de mise à l'alignement de l'immeuble, toute action devant être exercée par le Preneur directement à l'égard de l'Administration ou de l'autorité responsable.

15.6. En cas d'accidents survenant dans les Lieux Loués ou dans l'immeuble pendant le cours du bail, qu'elle qu'en soit la cause ; de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef

Article 16 – Clause résolutoire

16.1. A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, lesquelles sont toutes de rigueur, ou à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires et charges à leur échéance, des arriérés de loyers et du complément du dépôt de garantie après révision du loyer ou encore de celui des intérêts de retard et des frais des actes extrajudiciaires, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement ou une simple sommation rappelant expressément la présente clause résolutoire restés sans effet durant ce délai.

Handwritten initials: "A.G.S." and "A.P.P."

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

Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propre et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues. A cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Tous les matériels et décorations mobiliers, tels que tapis, tissus, tableaux, installés par le preneur, restent la propriété de ce dernier et il lui sera possible à l'échéance du bail, de les enlever et en jour à sa guise.

Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours (et au prorata de chaque année), et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse. Par dérogation, les justes et applicables murales appartenant et posés par le preneur seront, à la fin du bail, récupérés par celui-ci et remplacés par les pareils appartenant au propriétaire, il en sera de même des éléments de décoration orientale tels que visés à l'article 1354.

Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire. En cas de maintien dans les lieux loués du Preneur après restitution de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail pour quelque cause que ce soit, l'indemnité d'occupation à la charge du Preneur sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %, outre tous accessoires du loyer.

Article 17 - Restitution des lieux

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant. Si le Preneur refusait de libérer les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal JUDICIAIRE de NANTERRE du lieu de situation de l'immeuble, le Preneur acceptant que l'ordonnance soit exécutoire sur minute et nonobstant appel.

16.2. En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, quinze jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur.

AD 5-5

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

Dans cette même hypothèse, le Preneur serait redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

Article 18 - Clause pénale

A défaut de paiement de quelques sommes restant dues en vertu du présent bail ou de ses suites, le montant de chaque échéance restant en tout ou partie impayé sera, à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter d'une mise en demeure de payer lesdites sommes, majoré de 10% à titre de pénalités, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus.

En outre en cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au Bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le Bailleur se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

Article 19 Clauses environnementales

19.1. Etat des risques naturels et technologiques

Le Bailleur a communiqué au Locataire qui le reconnaît un Etat des Risques Naturels et Technologiques du périmètre dans lequel sont situés les Lieux Loués, conformément aux dispositions des articles L125-5 et R125-26 du code de l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur que l'immeuble dont dépendent les locaux objets du présent bail est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (carières) « et/ou un plan des risques technologique », selon état joint au présent bail.

Le Bailleur déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépendent les locaux objets des présentes, n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.

Le Locataire déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le Bailleur.

19.2 Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et a été communiqué au Locataire. En l'absence de données du précédent locataire, le DPE est donné vierge.

Le Locataire déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le Bailleur.

6.5
ADP

Les frais, honoraires et droits liés à la rédaction des présentes et tous frais qui seront la suite ou la conséquence des présentes sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Article 22 - Frais

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.
Toutes les tolérances relatives aux clauses et conditions du présent bail ne peuvent en aucun cas être considérées, quelle qu'en soient la fréquence et la durée, ni comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque.

Article 21 - Tolérances - Indivisibilité

droit de préemption.
Les parties se sont respectivement informées que le bailleur envisageait à l'issue du présent bail commercial de procéder à cession de l'ensemble de l'immeuble. Le preneur ne disposera d'aucun droit de préemption.
Cet article n'est pas applicable en cas de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux. Il n'est pas plus applicable lorsqu'il est fait application du droit de préemption institué aux chapitres Ier et II du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur le fondement de l'article L. 213-11 du même code.

reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.
Les dispositions des quatre premiers alinéas de l'article L 1145-46-1 DU CODE DE COMMERCE sont

propres contre récépissé ou emargement.
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

Article 20 absence de préemption en cas de vente de l'ensemble de l'immeuble.

intervenue.
Le Bailleur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à en affecter la validité n'est, à sa connaissance,

avec les diagnostics.
Les diagnostics ont été établis par un expert répondant aux diverses exigences posées par les dispositions en vigueur ainsi qu'il résulte de l'attestation dont une copie est annexée aux présentes

personnelle.
de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Le Preneur en fait son affaire
Bailleur a communiqué au Locataire qui le reconnaît un constat mentionnant l'absence de repérage
l'immeuble dans lequel sont situés les lieux loués ayant été construit avant le 1er juillet 1997, le

19.3 Diagnostic amiante

55 AP

[Handwritten signature]

Signature du Preneur

[Handwritten signature]

Signature du bailleur

En TROIS, exemplaires dont une pour chacune des personnes s'engageant dans le cadre du présent acte, outre un exemplaire supplémentaire ;

Fait à MALAKOFF, le 24 JUNIN 2022

• note écrite sur les causes des sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles et/ou technologiques

• diagnostic amiante

• Diagnostic de performance énergétique

• Etat des risques naturels et technologiques

• Etat des lieux

Sont annexés au présent bail :

Article 24 – Annexes

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et de la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur à son domicile.

Article 23 - Election de domicile

6.5 A/B

LISTE DES Annexes

- Etat des lieux
- Liste charge
- Etat des risques naturels et technologiques
- Diagnostic de performance énergétique
- diagnostic amiante
- note écrite sur les causes des sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles et/ou technologiques
- Kbis sociétés
- RIB bailleur

Annexe sur les charges rappel

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

Le Preneur devra rembourser au Bailleur, en sus du loyer, sa quote-part calculée au prorata des surfaces exploitées dans l'immeuble, des charges, prestations, taxes et dépenses de toutes natures exposées par le Bailleur, directement ou indirectement, du fait de la propriété telles que définies aux présentes, selon la répartition suivante.

Le Preneur est en outre tenu d'effectuer toutes réparations locatives et travaux d'entretien de toute nature afin de restituer les locaux en bon état à l'expiration du bail.

Il doit notamment maintenir constamment en bon état l'ensemble des locaux loués, les portes et fenêtres, les glaces, les vitres, les sols, les boises, les accessoires, etc., ainsi que les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux et les installations électriques et d'éclairage.

Le Preneur est également responsable des réparations qui seront nécessaires par suite soit du défaut d'exécution des obligations mises à sa charge soit de dégradations résultant de son propre fait, de celui de ses employés ou de sa clientèle.

Le Bailleur prendra à sa charge toutes autres dépenses d'entretien, de remplacement, de réparations et de travaux des locaux et de leurs équipements. Le Preneur supportant, de son côté, les charges afférentes aux services et aux éléments d'équipements des locaux

Sont A la charge du Preneur

Fluides :

- Frais de consommation de chauffage, eau, climatisation, électricité, et tous autres fluides
- Abonnement et frais des fluides

Travaux ou réparations :

- Les menues réparations portant sur l'immeuble ou l'ensemble immobilier et de tous leurs équipements, des appareils de lavage (ascenseurs, monte-charges, ..), des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des lieux loués et de l'ensemble immobilier.
- Les travaux d'amélioration, de modernisation, de réfection et de remplacement de l'immeuble et de tous ses équipements ainsi que les travaux d'embellissements dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique
- Force majeure (à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'art 606 du Code Civil)

21/05

Handwritten notes: "S.S." and "C.H.F." with arrows pointing to the page number.

Le Preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

- De la même manière, le Preneur supportera la quote-part afférente aux locaux des charges entraînées par les services collectifs de l'immeuble et les charges liées à l'administration des parties communes, en ce compris les honoraires de toute nature liés à l'administration et l'entretien de l'immeuble collectif.

Les dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux incombant au Preneur et telles que énumérées ci-dessus, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives occupées par le Preneur et leurs équipements et constituant les locaux eux-mêmes, ainsi que de celles engagées dans les parties communes de l'immeuble et pour leurs éléments d'équipement, à proportion de la part attachée aux locaux selon répartition au prorata de la surface des locaux.

- D'une manière générale, le Preneur devra rembourser au Bailleur avec les charges, tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal, régional, ou national, auxquels les lieux loués seraient assujettis et qui pourrait être créé.
- Les frais d'élimination et de tri des déchets communs, s'il y a lieu

Déchets :

- L'impôt foncier dans toutes ses composantes, en ce compris la taxe de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères, les droits y afférents, frais et autres.
- Plus généralement les taxes locales, contributions, ou redevances diverses à payer au titre de règles municipales, afférentes à l'immeuble ou l'ensemble immobilier.
- Les taxes sur les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement applicables en Ile-de-France.
- et plus généralement, tous impôts, taxes, redevances, contributions et charges assis ou à asséoir sur les lieux loués ou l'immeuble présents et/ou qui existent ou qui pourraient être créés ultérieurement et liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement sous quelque forme et à quelque titre que ce soit, notamment en remplacement ou en supplément de ceux ci-dessus visés, et par exemple les taxes environnementales, sur les parkings...

Taxes et impôts :