

ACTE DE CESSION DE DROIT AU BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La société BINTJE!

SAS au capital de 10.000,00 euros

Siège social 1, Rue Agathe, 92800 PUTEAUX

RCS NANTERRE n°894982032

Représentée par Nicolas MORTIER, Directeur Général

Ci-après dénommée « le Cédant »

D'une part

ET :

La société KP PUTEAUX

Siège social 5, rue des frères Lumières, 78370 PLAISIR

Siret n° 977 469 154 000 16

Représentée par Monsieur ABBAOUI, Directeur Général

Ci-après dénommée « le Cessionnaire »

D'autre part,

Ci-après dénommées ensemble « les Parties »

ET :

La société FONCIERE ATHEMIS

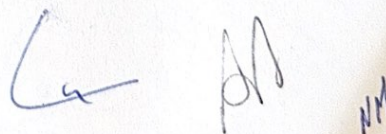
Siège social 12 rue de Lisbonne – 75008 PARIS

RCS de Paris 488 403 809

Représentée par Monsieur Laurent HADJAJE, Gérant

Ci-après dénommée « le Bailleur »

D'autre part,



IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIV

ARTICLE 1 - RAPPEL DES FAITS

Le bail dont il s'agit résulte d'un acte sous seing privé du 03 novembre 2021, pour une durée de trois, six, neuf années entières et consécutives commençant à courir à compter du 3 novembre 2021 pour se terminer le 2 novembre 2030, dont un exemplaire a été remis au Cessionnaire qui reconnaît avoir pris connaissance de son contenu et auquel il convient de se référer pour de plus amples détails ; le Cessionnaire ayant ainsi été parfaitement informé à ce titre préalablement à la signature des présentes.

Il est rappelé que le loyer annuel en principal du bail est de 34.800€ (trente-quatre mille huit cents euros) hors taxes, hors charges.

Une copie dudit bail est annexée aux présentes.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DES LIEUX

Le bail porte sur le local commercial basé à PUTEAUX (92800) au 104, rue Roque de Fillol.

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX

Les locaux, tel que précisé dans le bail commercial, devront être destinés à l'usage exclusif de « petite restauration sans extraction », à l'exclusion de tout autre commerce, profession, industrie, activité ou utilisation.

ARTICLE 4 – DECLARATIONS

Les Parties déclarent que la cession ne portera que sur le droit au bail sus énoncé et que demeure exclus de cette cession toute clientèle, tout stock de marchandises et de matériels, tous contrats, accords, conventions nécessaires à l'exploitation de l'activité exercée dans les lieux loués.

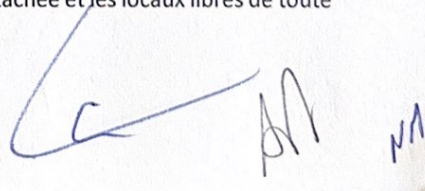
Le Cédant déclare en outre que le droit au bail présentement cédé n'est grevé d'aucunes inscriptions de privilèges ou de nantissements.

ARTICLE 5 : PRISE D'EFFET DE LA CESSION DU DROIT AU BAIL

D'un commun accord entre les Parties, la présente cession de droit au bail, prendra effet le 18 septembre 2023.

Le Cessionnaire aura la propriété du droit au bail cédé et tous les attributs qui lui sont rattachés au jour de la cession définitive.

Il est également précisé que le Cédant cessera, préalablement à la date de la cession définitive, d'exercer les activités dans les locaux objet des présentes et par conséquent s'oblige à accomplir toutes les formalités utiles pour que l'adresse des locaux ne lui soit plus rattachée et les locaux libres de toute occupation à ladite date.

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large signature and the initials 'AA' and 'NA'.

ARTICLE 6 - CHARGES ET CONDITIONS

En ce qui concerne le Cessionnaire, la cession aura lieu sous les charges et conditions de fait et de droit et notamment sous celles suivantes que les Parties pour chacune en ce qui les concerne s'obligent à exécuter et à supporter, à savoir :

-Le Cessionnaire exécutera aux lieu et place du Cédant toutes les clauses, charges et obligations dont l'accomplissement lui incombait aux termes du bail à compter de la date de prise d'effet de la présente cession, de manière à que ce dernier ne soit jamais inquiété ni poursuivi directement ou indirectement à ce sujet. A défaut, le Cessionnaire sera redevable de dommages et intérêts au profit du cédant pour le préjudice qui en résulterait pour lui ;

-Le Cessionnaire prendra les locaux dans leur état actuel et fera son affaire personnelle de toutes réclamations éventuelles du propriétaire de l'immeuble, tant au cours du bail qu'à la fin de celui-ci. Un état des lieux se déroulera comme visé à l'article 10 ;

-Le Cessionnaire paiera exactement au lieu et place du Cédant jusqu'à la fin du bail l'intégralité des loyers échus. Il paiera de la même façon toutes augmentations qui pourraient intervenir par suite, notamment du fait d'une révision du prix, et dans ce cas, fera son affaire personnelle du réajustement du dépôt de garantie ;

-Le Cessionnaire fera son affaire personnelle en fin de bail de la remise des lieux au propriétaire dans l'état où ce dernier a le droit de les exiger en vertu des stipulations du contrat et de tout état des lieux qui auraient pu être dressés.

En ce qui concerne le Cédant :

Le Cédant s'engage :

- A régler toutes dépenses, frais et débours nés du contrat de bail jusqu'au jour de la prise d'effet de la présente cession ;

-A remettre au Cessionnaire tous actes et documents en sa possession concernant le droit au bail dont il est titulaire.

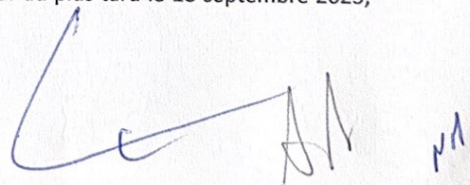
ARTICLE 7 - PRIX DE LA CESSION

La présente cession est consentie et acceptée moyennant un prix de 30.000 € (trente mille euros) hors taxes versés de la façon suivante :

-Cinq mille euros (5.000€) -SANS TVA - ayant déjà fait l'objet d'un virement sous la forme d'un acompte lors de la signature du compromis de cession de droit au bail du 26 juin 2023.

-Vingt-cinq mille euros (25.000€) -SANS TVA- à payer intégralement au bailleur par le Cessionnaire, ce que le cédant accepte, par virement bancaire, selon RIB joint, lequel en donnera bonne et valable quittance à réception des fonds.

Les fonds devront être présents au crédit du compte du bailleur au plus tard le 18 septembre 2023, date de prise d'effet de l'acte de cession.



Ce versement au comptant est une condition essentielle et déterminante au contrat de cession sans lequel le Cédant n'aurait pas consenti à la présente cession.

Le Cessionnaire est ainsi subrogé par l'effet des présentes dans les droits détenus par le Cédant au titre du bail dont s'agit. En conséquence, le Cessionnaire s'oblige à prendre les lieux en l'état, à respecter le bail dans son entier et notamment à payer le loyer et les charges aux termes prévus, sans que la responsabilité du Cédant ne puisse être recherchée ou engagée à ce titre.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront à la charge exclusive du Cessionnaire.

ARTICLE 8 - DEPOT DE GARANTIE ET GARANTIE COMPLEMENTAIRE

Le Cessionnaire procédera au versement des montants suivants par virement bancaire au bénéfice du bailleur, ce que le cédant accepte :

-La somme de 9.085€ (neuf mille quatre-vingt-cinq euros) euros correspondante au montant du dépôt de garantie actualisé ;

-La somme de 17.400€ (dix-sept mille quatre cents euros) correspondante au montant de la garantie complémentaire ;

-Le prorata de loyer courant pour la période du 18 septembre 2023 au 30 septembre 2023 comprenant loyer, provisions pour charges et TVA), soit la somme de 1582,89 € (mille cinq cent quatre-vingt-deux euros et quatre-vingt-neuf cents)

Les fonds devront être crédités sur le compte bancaire du bailleur au plus tard le 18 septembre 2023, date de prise d'effet de l'acte de cession.

ARTICLE 9 - CLAUSES RESOLUTOIRES DE LA CESSION

Si l'une des conditions prévues aux articles 7 et 8 n'était pas respectée, les présentes deviendront caduques de plein droit, sans préavis et qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable.

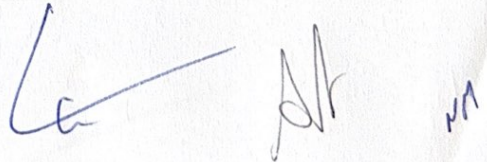
ARTICLE 10 - ETAT DES LIEUX

Conformément au bail, le preneur prend les locaux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucun aménagement, aucune réparation, ou travaux de remise en état et/ou de conformité, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaire par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par vétusté ou par des vices cachés.

Le preneur déclare et reconnaît, après s'être rendu sur place pour le constater, que les lieux loués sont en état d'usage au jour de la signature du présent acte de cession de droit au bail.

ARTICLE 11 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour le cas de contestation pouvant s'élever au sujet de la présente cession, les Parties font éléction de juridiction aux Tribunaux du siège du local dont le droit au bail est cédé.

The bottom right of the document features three handwritten signatures in blue ink. The first signature is a large, stylized 'L' followed by a horizontal line. The second signature is a cursive 'Al'. The third signature is a smaller, more compact cursive mark.

ARTICLE 12 - DISPOSITIONS DIVERSES

A) Déclarations de sincérité :

Les Parties affirment que le présent acte exprime l'intégralité des conditions de la cession et du prix convenu entre elles.

B) Élection de domicile :

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le Cédant et le Cessionnaire font élection de domicile à l'adresse de leur siège social respectif en en-tête des présentes. Toute modification d'adresse au titre de l'élection de domicile devra être notifiée à l'autre Partie par lettre recommandée avec accusé de réception.

C) Accord du bailleur :

En signant le présent acte, le Bailleur donne son accord à la cession du droit au bail.

ARTICLE 13 – ENREGISTREMENT

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

ARTICLE 14 – SIGNIFICATION

Le Cessionnaire fera signifier les présentes au bailleur initial, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil, et devra communiquer copie de la formalité au Cédant.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un exemplaire des présentes aux fins d'accomplir toutes formalités nécessaires.

Fait à Puteaux, le 8 septembre 2023, En 3 exemplaires,

Le Cédant Le Cessionnaire

(Signature précédée de la mention "lu et approuvé, bon pour accord")

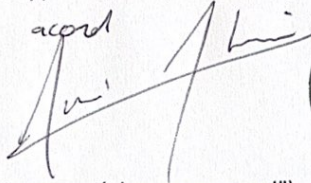
lu et approuvé, bon pour accord



Le Cessionnaire

(Signature précédée de la mention "lu et approuvé, bon pour accord")

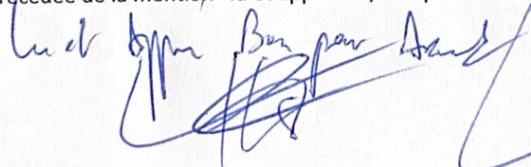
lu et approuvé, bon pour accord



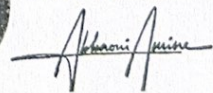
Le Bailleur

(Signature précédée de la mention "lu et approuvé, bon pour accord")

lu et approuvé, bon pour accord



KP PUTEAUX
104 rue roque de Fillol
92800 Puteaux
SIRET : 97746915400016



Annexes du présent acte de cession de droit au bail :

- Bail initial avec annexes
- RIB de la société FONCIERE ATHEMIS

CG AA 11

BAIL COMMERCIAL

FONCIERE ATHEMIS

Par la présente, FONCIERE ATHEMIS, au capital de 100 000 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le numéro 438 400 000, dont le siège social est 10 rue de Valenciennes, 92400 Courcouronnes, France, représentée par son président, le Sieur JAMES GUYOT, pour et en vertu de la procuration en annexe au présent acte, a conclu un bail commercial, au profit de BINTJE, au capital de 100 000 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le numéro 438 400 000, dont le siège social est 10 rue de Valenciennes, 92400 Courcouronnes, France, représentée par son président, le Sieur JAMES GUYOT, pour et en vertu de la procuration en annexe au présent acte.

Entre

FONCIERE ATHEMIS

Représenté par son président, le Sieur JAMES GUYOT, pour et en vertu de la procuration en annexe au présent acte, au capital de 100 000 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le numéro 438 400 000, dont le siège social est 10 rue de Valenciennes, 92400 Courcouronnes, France, représentée par

Monsieur Guyot JAMES,

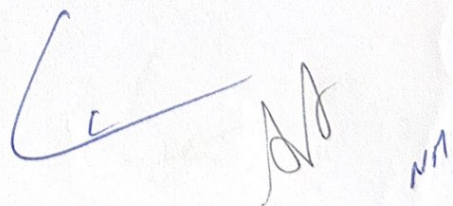
de la 10 rue de Valenciennes, 92400 Courcouronnes, France, représenté par Monsieur JAMES GUYOT, pour et en vertu de la procuration en annexe au présent acte.

Et

Représenté par son président, le Sieur JAMES GUYOT, pour et en vertu de la procuration en annexe au présent acte.

BINTJE!

Le 3 Novembre 2021

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, the initials 'AG', and the number '111'.

BAIL COMMERCIAL

ENTRE :

FONCIERE ATHEMIS,

Société A Responsabilité Limitée au capital de 20 000,00 euros, inscrite au RCS de Paris sous le n° 488 403 809, dont le siège social est sis 12 rue de Lisbonne 75008 PARIS, représentée par son gestionnaire la Société SIMS pris en la personne de M. Laurent HADJAJE, agissant en qualité de Gérant et dûment habilité à l'effet des présentes ainsi déclaré,

Ci-après désignée le « **Bailleur** »,

DE PREMIERE PART,

ET :

BINTJEI,

Société par actions simplifiée au capital variable de 10 000,00 € immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, dont le siège social est fixé 1, Rue Agathe - 92800 PUTEAUX, représentée par :

Monsieur Gregory MORTIER,

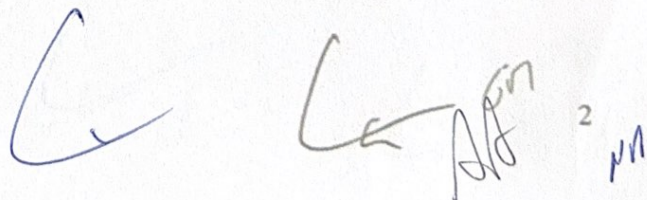
né le 28 Juin 1981 à Chatenay-Malabry (92), de nationalité Française, demeurant 7, rue Jacques Louis Bernier - 92700 COLOMBES, France, ainsi déclaré,

Président de la société, ci-après dénommés le « **Président** ».

Ci-après désignée le « **Preneur** »,

DE SECONDE PART,

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

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page. There are two large, stylized signatures on the left and right. To the right of the second signature, there are smaller initials 'AF' and a superscript '2', and further right, the letters 'NA'.

SOMMAIRE ANALYTIQUE

- ARTICLE 1 - OBJET
- ARTICLE 2 - DÉSIGNATION
- ARTICLE 3 - DURÉE
- ARTICLE 4 - DESTINATION DES LIEUX LOUES
- ARTICLE 5 - CONDITIONS GÉNÉRALES
- ARTICLE 6 - ASSURANCES
- ARTICLE 7 - SOUS-LOCATION - CESSION
- ARTICLE 8 - LOYER
- ARTICLE 9 - INDEXATION DU LOYER
- ARTICLE 10 - CHARGES RELATIVES À L'IMMEUBLE ET AUX LOCAUX LOUÉS
- ARTICLE 11 - CONTRIBUTIONS, IMPÔTS ET TAXES
- ARTICLE 12 - ETAT RÉCAPITULATIF ANNUEL DES CHARGES, IMPÔTS ET TAXES
- ARTICLE 13 - INTÉRÊTS DE RETARD
- ARTICLE 14 - DÉPÔT DE GARANTIE
- ARTICLE 15 - FIXATION DU LOYER EN CAS DE RENOUVELLEMENT
- ARTICLE 16 - CLAUSE RÉVOCATOIRE
- ARTICLE 17 - CONDITIONS PARTICULIÈRES : DROIT D'ENTRÉE - GARANTIE COMPLÉMENTAIRE
- ARTICLE 18 - AMIANTE
- ARTICLE 19 - DIAGNOSTIC DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
- ARTICLE 20 - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES
- ARTICLE 21 - DISPOSITIONS DIVERSES

3
07
LAA
N/A

ARTICLE 1 - OBJET

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer au Preneur, qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L.145-1 et suivants, D.145-12 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de commerce, et le Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 pour ses articles non codifiés, portant statut des baux commerciaux (ci-après désigné le « **Bail** »).

ARTICLE 2 - DÉSIGNATION

Le présent Bail porte sur les locaux commerciaux (ci-après désignés les « **Locaux** ») dépendant d'un ensemble immobilier sis à **PUTEAUX (92800), 104 Rue Roque de Fillol, 98/100 Rue Roque de Fillol, 47 Rue Arago, et rue Paul Lafargue sans numéro** (ci-après désigné l'« **Immeuble** »), comprenant :

Lot N°11 : un local commercial situé dans la bâtiment A au rez-de-chaussée, cage A. Une copie du plan sur lequel figure ledit lot est annexé ci joint.

Et les mille quatre cent vingt cinq /cent millièmes (1 425 /100 000èmes) des parties communes générales.

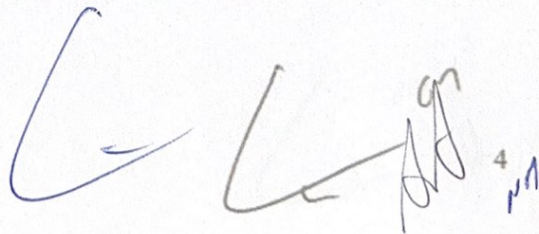
ainsi que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, à la demande du Preneur qui déclare parfaitement les connaître et les trouver propres et conformes à l'usage qu'il entend en faire.

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

ARTICLE 3 - DURÉE

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de trois, six, neuf années entières et consécutives commençant à courir à compter du **3 Novembre 2021 pour se terminer le 2 Novembre 2030.**

Conformément aux dispositions des articles L.145-4 et L.145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale et le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.



La Partie qui voudra mettre fin au Bail dans l'un des cas prévus ci-dessus devra donner congé à l'autre Partie soit par acte extrajudiciaire soit par lettre recommandée avec avis de réception, dans les formes et délais fixés par les dispositions de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

ARTICLE 4 - DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux, objet du présent Bail, devront être destinés par le Preneur à l'usage exclusif de « **PETITE RESTAURATION SANS EXTRACTION** », à l'exclusion de tout autre commerce, profession, industrie, activité ou utilisation.

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

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

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 ne pourra exiger du Bailleur aucune exclusivité, ni réciprocité en ce qui concerne les autres locations de l'immeuble.

Tout changement même temporaire dans la destination des lieux ou la nature du commerce exploité, ainsi que toutes activités annexes ou complémentaires devront recevoir l'accord exprès, préalable et écrit du Bailleur, sous peine de résiliation du présent Bail.

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

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

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

ARTICLE 5 - CONDITIONS GÉNÉRALES

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

5.1 Etat des lieux loués

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

Le Preneur déclare et reconnaît que les lieux loués sont en état d'usage, ainsi que cela ressort de l'état des lieux établi amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des locaux par le Preneur, qui figure en Annexe 1 au présent Bail.

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

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

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

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

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

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large blue signature on the left and several other signatures and initials on the right, some with a '6' and 'M' next to them.

Le Preneur s'engage en outre irrévocablement par les présentes à procéder sans délai et à ses frais exclusifs, aux travaux de réfection et/ou de remplacement de l'installation électrique dans les lieux loués et plus généralement à tout nouvel aménagement, quel qu'il soit, nécessaire à l'exploitation de son fonds, afin que cette installation et plus généralement les Locaux loués soient en tout temps conformes aux normes en vigueur, et ce sans recours contre le Bailleur.

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

5.2 Entretien - Réparations

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

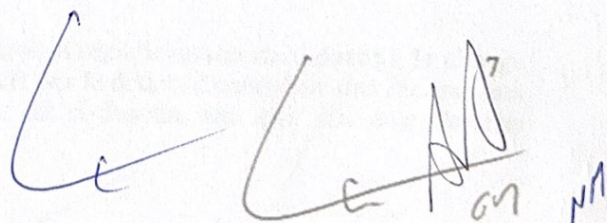
Il supportera également la charge des travaux d'entretien, de réparation, remplacement, réfection, mises aux normes, amélioration entraînée par les services et les éléments d'équipement des lieux loués.

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

Le Preneur aura, en outre, la charge et devra effectuer à ses frais les travaux qui pourraient être prescrits par les autorités administratives quelle qu'en soit la nature, ainsi que les travaux de mise en conformité rendus obligatoires par les prescriptions édictées en matière d'hygiène, de salubrité, d'isolation, de sécurité et contre l'incendie, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, et ce tant lors de l'entrée dans les lieux que durant l'exécution du présent Bail, sans pouvoir prétendre à sa sortie à aucune indemnité quelconque.

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

En résumé, le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail et de son éventuelle prolongation, maintenir en parfait état d'entretien, de réparation, de fonctionnement, de conformité, de sécurité et de propreté l'ensemble des locaux loués et leurs éléments d'équipement, tant pour les parties privatives que pour les parties communes au prorata des tantièmes de copropriété, et supportera exclusivement la charge financière (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, déplacements, abonnements, taxes, etc.) des dépenses et travaux correspondant, et notamment, mais sans que cette liste soit limitative, concernant :

The block contains several handwritten signatures and initials in blue ink. On the left, there is a large, stylized signature. To its right, there is another signature, followed by the initials 'AD' and the number '7'. Below these, there are the initials '07' and 'NA'.

- les éléments constituant le clos et le couvert (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières, etc.) ;
- les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, menuiseries intérieures et extérieures, l'ensemble des peintures extérieures, stores, vitres, vitrine, les canalisations, conduites, les sanitaires, les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, avancées, systèmes de protection, plomberie, tuyauteries, robinets, siphons, canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, canalisations de gaz, les installations et équipements électriques, sanitaire, les revêtements de sols, carrelages et/ou parquets, systèmes de fermeture, les ferrures, huisseries, serrures et crémones ;
- les ascenseurs, monte-charges, nacelles ;
- les installations techniques (informatique, téléphonie, climatisation, interphones, visiophones, cuisine, etc.) et tous accessoires, dispositifs de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité, alarme, les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtration des fluides, machineries, et installations en général ;
- les modifications et travaux prescrits par l'autorité administrative, y compris ceux visant à éliminer les risques sanitaires, d'hygiène et de sécurité, etc.

Le Preneur devra également :

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

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

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

Le Preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations

AD
 8
 NT

résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

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

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

5.3 Transformations et améliorations par le Preneur

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

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés, sous la seule responsabilité du Preneur, sous la surveillance d'un architecte qualifié de son choix, dont les frais et honoraires seront à la charge du Preneur.

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

5.4 Garnissement et obligation d'exploiter

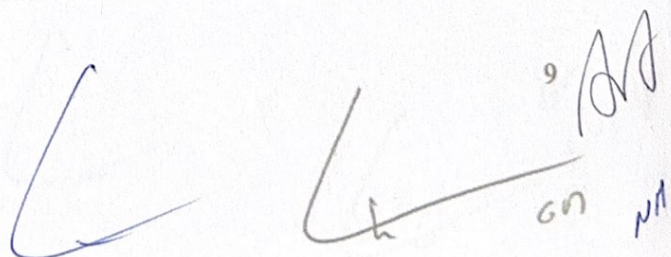
Le Preneur devra maintenir les locaux loués en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément, de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

Il devra également maintenir les locaux loués constamment garnis de mobilier, marchandises et matériel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions des présentes, et tenir son commerce ouvert et achalandé de manière continue. Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les lieux loués, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

5.5 Occupation - Jouissance

Le Preneur devra jouir des lieux loués en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

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

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in blue ink. On the left, there is a large, stylized signature. To its right, there is another signature with the letter 'h' written below it. Further right, there are initials 'AA' with a small '9' above them, and 'GN' and 'NA' written below.

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

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

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

Il ne pourra exposer ou placer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, et ne pourra placer aucun étalage, fixe ou mobile, à l'extérieur des Locaux loués, sauf à obtenir préalablement et par écrit l'accord du syndicat des copropriétaires de l'immeuble représenté par le syndic, ainsi que toutes autorisations administratives afférentes.

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

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

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

Il pourra faire réaliser toute installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, à condition d'avoir obtenu préalablement et par écrit le consentement exprès du syndicat des copropriétaires de l'Immeuble représenté par le syndic et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident. Les autorisations qui lui seraient données par le syndicat des copropriétaires de l'Immeuble représenté par le syndic ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci ou celle du Bailleur, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

10
M

Le Preneur pourra installer une enseigne sur la façade extérieure des locaux, après avoir obtenu l'autorisation écrite du syndicat des copropriétaires de l'immeuble représenté par le syndic 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 à condition toutefois d'avoir obtenu l'autorisation préalable et écrite du syndicat des copropriétaires de l'immeuble représenté par le syndic ainsi que celle des services administratifs et/ou municipaux habilités, et il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent 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 ; celui-ci 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 devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Le Preneur pourra apposer des affiches, des calicots ou inscriptions sur la façade ou sur les vitrines des Locaux, à condition d'avoir obtenu, au préalable et par écrit, l'autorisation du syndicat des copropriétaires de l'immeuble représenté par le syndic, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

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

Le Preneur devra se conformer et respecter toutes les prescriptions et les termes du règlement de copropriété de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, dont un exemplaire lui a été remis préalablement à la signature des présentes, ainsi qu'il le reconnaît ; il devra également se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires de l'immeuble.

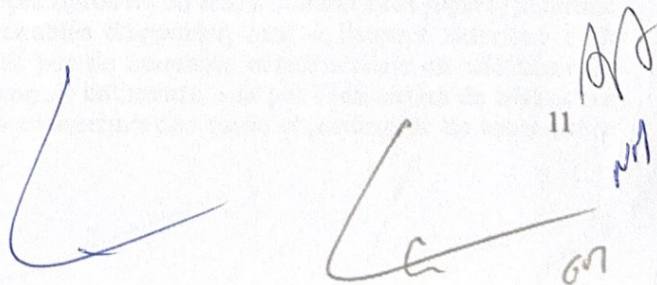
5.6 Abus de jouissance - Tolérances

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

D'une façon générale, le Preneur ne devra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

11



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page. There are two large, stylized signatures on the left and right. To the right of the right signature, there are smaller initials 'AA' and 'MH' written vertically. Below the right signature, the number '11' is written, and below that, the initials 'GN' are written.

5.7 Respect des prescriptions administratives et autres

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement et à ses frais exclusifs à toutes prescriptions légales et/ou administratives, règlements et/ou ordonnances en vigueur, relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les Locaux objets du présent Bail, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité et l'hygiène, l'environnement, les nuisances sonores, la police, la sécurité, l'inspection du Travail, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ces sujets.

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

5.8 Travaux effectués par le Bailleur et/ou la copropriété

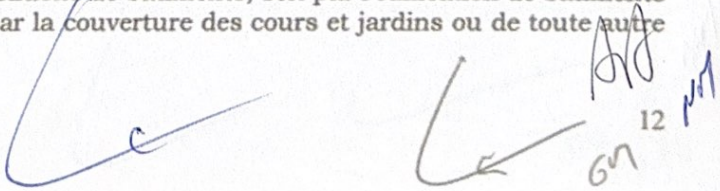
Le Preneur souffrira et laissera faire, pendant toute la durée du Bail, l'exécution dans les Locaux et/ou sur les parties communes de l'immeuble, de tous travaux d'entretien, réparations (grosses ou non), réfection, amélioration, remplacement, rénovation, modification, reconstruction, ravalement, surélévation,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

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

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

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

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

Handwritten signature and initials in blue ink, including the number '12' and the letters 'GN'.

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

Les stipulations du présent article trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble ou de procéder à une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le Bailleur et/ou la copropriété estimera(en)t, nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

5.9 Visite des lieux

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

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou ses représentants en cas de résiliation de Bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ le preneur devra laisser visiter les lieux tous les jours ouvrables de 8h à 10h et 15h à 17h, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur.

Le preneur devra souffrir l'apposition d'écriture ou d'affiches à tels emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

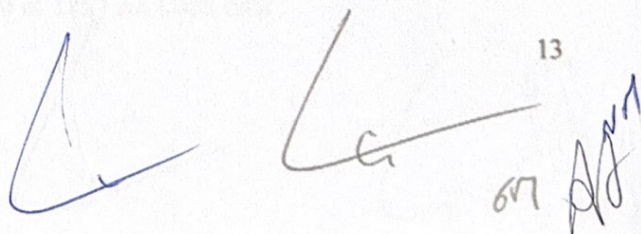
Le même droit de visite existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

5.10 Réclamations des tiers

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

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

13



5.11 Responsabilité et recours

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

- en cas de vol, de tentative de vol, cambriolage, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime et/ou qui pourraient être commis dans les locaux loués ou dans les dépendances de l'immeuble. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3, du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ou de protection des divers lieux loués contre tout acte de cette nature ;
- en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement, de suppression temporaire, de réduction ou d'interruption de tous services collectifs et éléments d'équipement communs pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ou propres aux Locaux loués, tels que des ascenseurs, monte-charges, du service de l'eau, de l'électricité, du gaz, des fluides, du téléphone, du chauffage, de la climatisation, des groupes électrogènes, de tous systèmes informatiques s'il en existe ;
- en cas de dommage, d'incendie, d'humidité, fuites d'eau, infiltrations ou toute autre cause, ainsi que de dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, et même en cas de fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le Bailleur ;
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leurs personnels, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719, alinéa 3, du Code civil ;
- en cas d'accidents survenant dans les Locaux loués ou du fait des Locaux loués pendant le cours du Bail, quelle qu'en soit la cause, à lui-même, aux gens de son service ou à des tiers. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière, toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef ;
- en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur, la copropriété ou leur mandataire ;
- au cas où les Locaux loués se révéleraient impropres à l'exercice des activités du Preneur et/ou à la destination du Bail prévue aux présentes ;
- en cas de vice ou de défaut des locaux loués, le Preneur renonçant à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil ;

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large blue signature on the left and several smaller signatures and initials on the right, including one with 'GN' above it.

- en cas de privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

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

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

5.12 Destruction des lieux loués

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

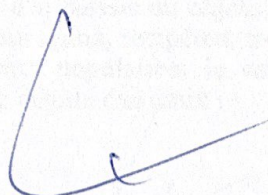
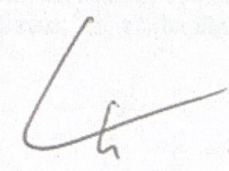
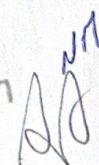
Si les Locaux loués viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, le présent Bail pourra être résilié sans indemnité au profit du Preneur à la demande de l'une ou l'autre des Parties, sans préjudice pour le Bailleur de son droit éventuel contre le Preneur si la destruction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

5.13 Restitution des lieux

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

Si le Preneur se maintient indûment dans les lieux, il encourra une astreinte correspondant à 5 % du loyer annuel en principal par jour de retard.

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

  15
67 

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

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

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

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

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

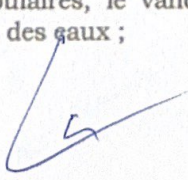
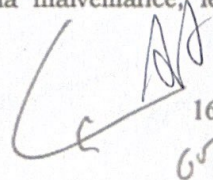
Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des lieux, le Bailleur fera chiffrer le montant desdites réparations par tout expert agréé ou architecte et le Preneur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

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

ARTICLE 6 - ASSURANCES

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

- les risques propres à son exploitation et généralement tous ses risques locatifs ;
- ses biens propres, mobiliers, matériels, marchandises, glaces et tous aménagements, installations, embellissements réalisés ou non à ses frais dans les lieux loués, contre les risques suivants : l'incendie, les explosions, la foudre, le vol, les frais de déblais, démolitions, enlèvement, transport à la décharges, location d'éléments d'échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux, les dommages électriques, les chutes et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci, les chocs de véhicules terrestres, les ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones, les grèves, émeutes, mouvements populaires, le vandalisme, la malveillance, le sabotage, le bris de glace, les dégâts des eaux ;

  16
07

- sa privation de jouissance, pour une durée minimum de deux années ;
- sa responsabilité civile, et notamment les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux voisins, à la copropriété, au Bailleur et aux tiers en général ;
- le vol ;
- les recours des voisins et des tiers ;

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

En outre, le Preneur devra s'assurer contre ses risques locatifs à l'égard de la copropriété.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur, le syndicat des copropriétaires et leurs assureurs.

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

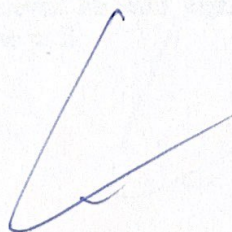
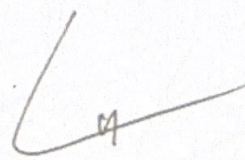

Si les activités exercées par le Preneur venaient à entraîner pour le Bailleur, les voisins, les autres locataires et occupants de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser celui ou ceux qui supporte(nt) le montant de la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

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

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

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

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

  17
67 

contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance. Il devra adresser au Bailleur, chaque année, les justificatifs de ses quittancements d'assurance.

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

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

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

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

ARTICLE 7 - SOUS-LOCATION - CESSION

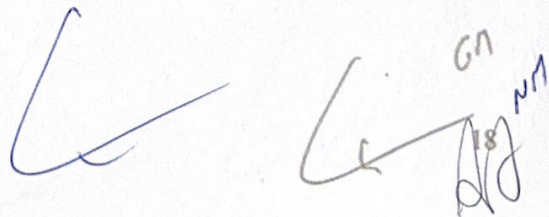
Il est expressément stipulé que les Locaux loués forment un tout indivisible. De la même manière, le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de co-preneur par l'effet du Bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

7.1 Sous-location

Le Preneur ne pourra pas concéder la jouissance de tout ou partie des lieux loués, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et/ou à titre gratuit et précaire, notamment par sous-location, domiciliation, prêt ou location-gérance de son fonds de commerce, sans autorisation préalable, expresse et écrite du Bailleur.

Toute sous-location autorisée devra être réalisée par contrat auquel le Bailleur sera obligatoirement appelé à intervenir, par acte extrajudiciaire délivré quinze jours au moins avant la date retenue pour la signature de ce contrat, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée dans le même délai.

Si la réalisation a lieu par acte sous seing privé ou si le Bailleur n'intervient pas dans un acte notarié, la sous-location devra lui être signifiée par acte extrajudiciaire conformément à l'article 1690 du Code civil.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page. On the left is a large, stylized signature. On the right is another signature with the initials 'GN' written above it and 'NM' written to its right.