

BAIL COMMERCIAL
soumis au statut des baux commerciaux
(Article L.145 -1 et suivants du Code de commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La société **FONCIERE COMMERCIALE LES CEDRES**, société civile immobilière au capital de 1.000 euros, dont le siège social est à Neuilly Sur Seine – 100 Boulevard Maurice Barrès – 92200 , immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 493 955 348 ;

Ici représentée par Maître Nazeha Sedrati, avocat au Barreau de Paris, suivant pouvoir spécial de son gérant en exercice, Madame Alexandra Marder, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes (Annexe 7).

Ci-après dénommée " Le Bailleur "

De première Part,

ET :

La société **CHLOE**, société à responsabilité limitée au capital de 8.000 euros, en cours d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE, ayant son siège social 113 rue Jean Jaurès à 92300 Levallois Perret ;

Ici représentée par Madame Peipei CHEN épouse XU, en sa qualité de gérante de la société CHLOÉ, dûment habilitée à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée " Le Preneur " et/ou " Le Locataire "

De seconde part

Ci-après désignée individuellement « une Partie » et collectivement « les Parties »

 陈蓓蓓

En accord entre les parties, les présentes ont été reliées par le procédé ASSEMBLACT R.C. empêchant toute substitution ou addition et sont seulement signées à la dernière page.

SOMMAIRE

ARTICLE 1 : DESIGNATION	4
ARTICLE 2 : DUREE	5
ARTICLE 3 : DESTINATION DES LIEUX LOUES	5
ARTICLE 4 : CHARGES ET CONDITIONS	5
(1) <i>Etat des lieux d'entrée</i>	5
(2) <i>Travaux d'aménagement précédant l'ouverture au public des Locaux Loués</i>	6
(3) <i>Jouissance des Locaux Loués</i>	7
(4) <i>Autorisations administratives et réglementations</i>	7
(5) <i>Entretien - Réparations</i>	8
(6) <i>Travaux</i>	8
(7) <i>Etat des lieux de sortie</i>	9
(8) <i>Garnissage des lieux loués et utilisation</i>	10
(9) <i>Contributions et charges diverses</i>	10
(10) <i>Impôts personnels</i>	10
(11) <i>Règlement d'immeuble et autres prescriptions</i>	10
(12) <i>Enseignes</i>	11
(13) <i>Assurances</i>	11
(14) <i>Visites des Locaux Loués et congés</i>	12
(15) <i>Démolition de l'immeuble – expropriation</i>	13
(16) <i>Modifications de la situation du Preneur</i>	13
(17) <i>Sous-location – cession – apport en société</i>	13
ARTICLE 5 : CHARGES	13
ARTICLE 6 : LOYER	14
ARTICLE 7 : CLAUSE RESOLUTOIRE	15
ARTICLE 8 : CLAUSE PÉNALE (article 1226 et suivants du Code civil)	15
ARTICLE 9 : REVISION DU LOYER ET RENOUVELLEMENT DU BAIL	15
ARTICLE 10 : CONDITION ESSENTIELLE	16
ARTICLE 11 : DÉPÔT DE GARANTIE	16
ARTICLE 12 : DROIT DE PRÉFÉRENCE DU PRENEUR	17
ARTICLE 13 : DROIT DE PRÉFÉRENCE AU BAILLEUR	17
ARTICLE 14 : DIAGNOSTICS TECHNIQUES	17
ARTICLE 15 : ETAT DES RISQUES NATURELS MINIERES ET TECHNOLOGIQUES	18
ARTICLE 16 : RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT - SANTÉ	18

ARTICLE 17 : PROCÉDURES COLLECTIVES	19
ARTICLE 18 : TOLÉRANCES	19
ARTICLE 19 : MODIFICATIONS	19
ARTICLE 20 : ENREGISTREMENT – FRAIS	19
ARTICLE 21 : ELECTION DE DOMICILE	19

ARTICLE 2 : DUREE

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 18 avril 2015 pour se terminer le 17 avril 2024.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le Bailleur, aura la même faculté pour chaque période triennale, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code de commerce afin de reconstruire l'immeuble 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 à l'expiration de chaque période triennale dans les cas ci-dessus prévus, devra donner congé à l'autre au moins six mois à l'avance dans les formes et conditions légales en vigueur.

Par dérogation expresse à l'article L.145-9 du Code de commerce, les Parties renoncent expressément à délivrer congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 3 : DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le Preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil pour y exercer :

"l'activité de Traiteur – Sandwicherie - Restauration" et à l'exception de toutes activités bruyantes ou malodorantes et sans pouvoir modifier l'usage des locaux désignés ci-dessus.

Le Preneur devra par ailleurs se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres concernant l'exploitation de son activité, dont il déclare en faire son affaire personnelle et en avoir une parfaite connaissance, étant formellement entendu que l'ensemble des lieux forme une location considérée comme indivisible.

Le Bailleur autorise le Preneur, sous réserve de l'obtention par ce dernier de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité, à exploiter et à laisser les lieux loués ouverts et achalandés, conformément au règlement de copropriété dont le Preneur reconnaît avoir parfaitement connaissance pour en avoir reçue copie (Annexe 1).

Le Preneur s'engage expressément à ce que l'exploitation de son activité ne soit pas une source de gêne, tant par le bruit que par les odeurs, des autres copropriétaires de l'immeuble ou des tiers.

ARTICLE 4 : CHARGES ET CONDITIONS

Le présent Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles particulières suivantes que le Preneur accepte expressément sans pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer ni indemnité quelconque mais, au contraire, à peine de résiliation et bien qu'elles puissent n'être pas imposées aux autres locataires de l'immeuble, savoir :

(1) Etat des lieux d'entrée

Le Preneur prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouveront, lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur, aucune remise en état, ni réparation, ni aucun travaux ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet.

Conformément aux dispositions d'ordre public de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux d'entrée, est dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties, au jour de la prise d'effet du Bail. Les frais éventuels d'établissement de l'état des lieux seront à la charge exclusive du Preneur. A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

(2) Travaux d'aménagement précédant l'ouverture au public des Locaux Loués

A compter de la date de prise d'effet du Bail, le Preneur deviendra gardien des Locaux Loués et en assumera seul les risques. Le Preneur devra en conséquence justifier de la souscription de l'ensemble des polices d'assurance indispensables et obligatoires à la réalisation de ses travaux d'aménagement dans les Locaux Loués.

Le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours aucun contre le Bailleur, de toutes les autorisations notamment administratives et de la copropriété nécessaires préalablement aux travaux d'aménagement qu'il entend entreprendre dans les Locaux Loués aux fins d'y exploiter son activité en conformité avec les réglementations applicables. Les Parties conviennent que l'autorisation préalable du Bailleur ne pourra en aucun cas dispenser le Preneur de l'obtention des autres autorisations qu'il devra obtenir, sous sa seule responsabilité, préalablement à la réalisation des travaux d'aménagement dans les Locaux Loués.

Le Preneur ne pourra effectuer dans les Locaux Loués des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Il ne pourra faire dans lesdits Locaux, aucun percement de murs ni de planchers, ni de dallage, ni de revêtements durs de sols, aucune démolition, aucun changement de distribution, aucune installation de machinerie, quelle qu'en soit la source d'énergie, sans le consentement exprès, préalable et écrit du Bailleur. Le Bailleur ne pourra refuser les travaux envisagés par le Preneur que pour un motif légitime et sérieux.

Notamment, devront préalablement être autorisés par écrit exprès du Bailleur :

- les travaux selon le concept du Preneur,
- tous travaux demandés par la mairie répondant aux exigences légales, réglementaires et administratives propres aux établissements recevant du public (ERP).

Si l'autorisation est donnée par le Bailleur, les travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études désigné par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

L'autorisation du Bailleur, ne dispense pas le Preneur d'obtenir, à ses seules charges et frais, toutes les autorisations administratives ou autres nécessaires préalablement aux travaux envisagés. Notamment, si ces travaux rentrent dans le champ d'application du règlement de copropriété, ces travaux devront être préalablement autorisés par le syndicat des copropriétaires et être effectués sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble dont le Preneur paiera seul les honoraires et frais. Le Preneur devra justifier au Bailleur des autorisations ainsi obtenues dans les 15 jours de leur obtention.

Le Preneur fera son affaire personnelle, sous sa seule responsabilité et sans recours aucun contre le Bailleur, en cas de refus du syndicat des copropriétaires ou d'une autorité administrative d'autoriser les travaux envisagés.

Le Preneur s'oblige, avant toute intervention d'entreprises dans les Lieux Loués, à respecter et à s'assurer du respect par les intervenants de toutes réglementations, notamment en matière d'amiante et à respecter le règlement de copropriété.

Le Preneur s'oblige à réaliser ses travaux d'aménagement conformément aux autorisations administratives qui lui auront été délivrées et à accomplir toutes les formalités nécessaires pour respecter la législation applicable aux établissements recevant du public et notamment s'assurer, à ses seuls frais et sous sa seule responsabilité, de la conformité des travaux aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique.

Le Preneur s'oblige à souscrire toutes assurances, notamment l'assurance dommages-ouvrage, nécessaires à la réalisation des travaux.

Le Preneur fera son affaire personnelle et exclusive de toutes réclamations susceptibles d'en découler et garantir le Bailleur de tous éventuels recours ou réclamations.

(3) Jouissance des Locaux Loués

Le Preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille et conformément aux bonnes mœurs suivant leur destination.

Il veillera à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance, ni n'effectuer aucune installation qui pourrait porter atteinte à la Santé Publique. Il prendra toute précaution nécessaire pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon respect et à la bonne tenue de l'immeuble conformément aux dispositions prévues dans le règlement de copropriété. Il assumera toutes les responsabilités à ce sujet. Le Preneur s'interdit d'introduire dans les Locaux Loués des produits explosifs, inflammables, dangereux ou malodorants sous quelque forme que ce soit. Il ne pourra rien laisser déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

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 toute dégradation ou détérioration qui viendrait à être causée aux biens loués et qui rendrait nécessaires des travaux.

(4) Autorisations administratives et réglementations

Le Preneur fera son affaire personnelle et à ses frais exclusifs du maintien des Locaux Loués et de son activité en conformité avec les réglementations administratives et de police applicables.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires à son activité prescrites par la législation en vigueur ou à venir. Il justifiera par écrit desdites autorisations au Bailleur dans les 15 jours de leur obtention.

Le Preneur devra en outre garantir le Bailleur contre toute réclamation de l'Administration, des voisins, des autres locataires ou occupants et des tiers qui aurait pour objet la conformité à la réglementation administrative et aux normes techniques ou de sécurité des Locaux Loués ainsi que des installations ou équipements utilisés par le Preneur, et notamment l'ensemble de la réglementation relative aux établissements recevant du public ou celle relative aux accès handicapés.

Le Preneur fera son affaire personnelle du respect de toutes les réglementations applicables aux établissements recevant du public notamment les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique, le règlement sanitaire départemental et s'engage à effectuer, à ses seuls frais et charges, les travaux rendus nécessaires par la loi relative aux personnes handicapées du 11 février 2005 et ses textes d'application, exigeant l'accessibilité des Locaux Loués aux personnes handicapées, à moins qu'il n'obtienne une dérogation.

Le Preneur s'oblige en conséquence, afin de se conformer à la réglementation, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements, tous travaux qui deviendraient nécessaires ou qui seraient prescrits par l'Administration, y compris, le cas échéant dans les parties communes, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Dans l'hypothèse où le Preneur devait augmenter sa surface de vente, il s'engage à en informer préalablement le Bailleur et à obtenir les autorisations administratives nécessaires dont il devra justifier sans délai au Bailleur.

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

Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

(5) Entretien - Réparations

Le Preneur devra entretenir pendant tout le cours du Bail les Locaux Loués constamment en parfait état de réparations locatives et d'entretien, notamment les peintures, devantures, vitrages, fermetures, plomberies, conduits de fumée et autres. Il entretiendra également les robinets d'eau et de gaz en bon état de fonctionnement de même que les canalisations et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient et qui deviendraient nécessaires le tout relativement aux plomberies, fumisteries, menuiserie, serrurerie, appareils électriques de chauffage, d'eau, carrelage, parquets et en général à tout ce qui pourra garnir les Lieux Loués sans aucune exception ni réserve.

Le Preneur devra maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des éléments d'équipement mis à sa disposition, et même de les remplacer si nécessaire.

Le Preneur devra satisfaire à tous règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à ceux qui pourraient être imposés par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière à ce que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Le Preneur assurera l'ensemble des réparations de toutes natures qui seraient nécessaires d'exécuter dans les Locaux Loués à l'exception des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil et aux dispositions d'ordre public du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 qui resteront à la charge du Bailleur.

Les travaux de ravalement des façades et des intérieurs seront à la charge exclusive du Preneur. Seule la partie des travaux affectant la structure de l'immeuble restera à la charge du Bailleur.

Il devra effectuer, après en avoir informé au préalable le Bailleur, et en supportant intégralement et seul les frais, les réparations, mises aux normes, transformations ou additions exigées, pour la continuation de ses activités ou pour tout autre motif, par une autorité administrative ou judiciaire ou par une disposition législative ou réglementaire à moins que ces travaux relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil auquel cas, ils seront à la charge du Bailleur qui s'y oblige.

Il fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les Locaux Loués. Il aura à sa charge le maintien en conformité et les réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis à vis des autres locataires ou des voisins que pourraient provoquer l'exercice de cette activité.

Le Preneur supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite de défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel. Il sera responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous services et installations de l'immeuble dont il n'aurait pas assuré l'entretien et les réparations qui lui incombent.

Le Preneur devra justifier de ces entretiens à toute réquisition du Bailleur.

(6) Travaux

Le Preneur ne pourra faire aucun changement de distribution ni travaux dans les Lieux Loués sans le consentement exprès, préalable et par écrit du Bailleur.

Le Preneur est toujours seul responsable de la conformité des Locaux Loués vis-à-vis de la législation applicable, le Bailleur ne devant en aucune manière être inquiété ou recherché sur ce point, y compris pour les travaux, quelle qu'en soit la nature, sauf ceux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, dont l'exécution sera demandée par l'administration ou, que la législation ou la réglementation en vigueur rendrait exigibles.

Tous les travaux autorisés ou imposés devront être exécutés par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

L'autorisation du Bailleur, ne dispense pas le Preneur d'obtenir, à ses seules charges et frais, toutes les autorisations administratives ou autres nécessaires préalablement aux travaux envisagés. Notamment, si ces travaux rentrent dans le champ d'application du règlement de copropriété, ces travaux devront être préalablement autorisés par le syndicat des copropriétaires et être effectués sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble dont le Preneur paiera seul les honoraires et frais.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur sans l'autorisation du Bailleur entraîneront la résiliation immédiate du présent Bail et l'obligation du Preneur de remettre les lieux dans l'état d'origine à ses frais exclusifs.

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

Tous travaux, embellissements, améliorations que le Preneur aurait pu apporter aux biens loués et, d'une manière générale, toutes installations réalisées par le Preneur, resteront à la fin du Bail, la propriété du Bailleur sans indemnité quelconque de sa part.

Le Preneur devra supporter la gêne et les conséquences de toute nature qui résulteraient de l'exécution de tous travaux d'entretien, de grosses réparations, passage de canalisations, nécessaires ou rendus obligatoires et effectués avec diligence et dans les règles de l'art, quels qu'en soient l'inconvénient ou la durée, celle-ci excédât elle vingt et un jours.

Le Preneur devra supporter la gêne et les conséquences de toute nature qui résulteraient de l'exécution des travaux d'amélioration, de création ou de transformation qui seraient effectués dans les parties de l'immeuble qui ne sont pas louées privativement au Preneur, effectués avec diligence et dans les règles de l'art, quels qu'en soient l'inconvénient ou la durée, sans préjudice de l'application des dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article 1724 du Code civil.

Le Preneur devra supporter tous travaux de quelque nature et de quelque durée qu'ils soient qui pourraient être exécutés dans les immeubles voisins de celui dont dépendent les lieux loués et notamment tous travaux aux murs mitoyens et bouchements de jours de souffrance, surélévations de bâtiments, sans avoir aucun recours à exercer de ce fait, ni aucune diminution ou interruption de loyer à demander contre le Bailleur sauf l'exercice de tous ses droits contre les propriétaires voisins pour les troubles qui pourraient être apportés à sa jouissance.

Le Preneur souffrira tous les travaux de ravalement à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

Le Bailleur se réserve la possibilité de procéder à des travaux de toute nature dans les Locaux Loués. Lorsque les travaux nécessitent une intervention dans les Locaux Loués, le Preneur doit faire place nette, sans délai et à ses frais, des installations dont l'enlèvement est utile pour l'exécution des travaux. Lesdits travaux ne devront toutefois pas remettre en cause l'exploitation par le Preneur de son activité dans les Locaux Loués.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur communique, à la date de conclusion du présent Bail, puis dans les deux mois à compter de chaque période triennale (**Annexe 2**):

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

(7) Etat des lieux de sortie

Lors de la restitution des locaux au Bailleur, un état des lieux devra être établi de manière amiable et contradictoire entre les Parties. Les frais éventuels d'établissement de l'état des lieux seront à la charge exclusive du Preneur. A défaut, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

(8) Garnissage des lieux loués et utilisation

Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre, en tout temps, du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du Bail à peine de résiliation de ce dernier. Il devra les tenir constamment ouverts et achalandés, sans pouvoir cesser sous aucun prétexte, même momentanément, de les employer à la destination ci-dessus indiquée.

(9) Contributions et charges diverses

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de police, de ville, de règlement sanitaire, salubrité, hygiène et de voirie ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus et d'acquitter exactement ses contributions personnelles, mobilières, la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière, et tous autres impôts ou taxes ou redevances à la charge des locataires ou relatifs à l'usage des Lieux Loués ou de l'immeuble ou à un service dont le Locataire bénéficie directement ou indirectement, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, et d'en justifier au Bailleur à toute réquisition.

Le Bailleur prendra uniquement à sa charge les impôts, notamment la contribution économique territoriale.

En d'autres termes, le Preneur s'engage à s'acquitter de toutes les sommes qui pourraient être dues en raison, notamment, de l'exploitation desdits locaux de telles sorte à ce que le loyer perçu par le Bailleur soit net de toutes charges à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil et des dépenses listées limitativement à l'article R.145-35 du Code de commerce, d'ordre public, qui demeurent à la charge de ce dernier.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2, les Parties ont dressé un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce Bail, comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur (**Annexe 3**). De la commune intention des Parties, cet inventaire met à la charge du Preneur toutes les charges, impôts, taxes, redevances et travaux liés aux Locaux Loués à l'exception de ceux expressément listés à l'article R.145-35 du Code de commerce qui sont obligatoirement imputables au Bailleur.

Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le Bailleur au Preneur, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, et qui sera communiqué au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou pour les immeubles en copropriété dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

(10) Impôts personnels

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles, contributions mobilières et généralement tous impôts, contributions, et taxes auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui à un titre quelconque et il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du Bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

(11) Règlement d'immeuble et autres prescriptions

Le Preneur devra se conformer au règlement général de l'immeuble, et notamment aux dispositions du règlement de copropriété applicable dont il reconnaît avoir une parfaite connaissance, une copie dudit règlement étant annexée aux présentes (**Annexe 1**).

Le Preneur reconnaît que l'autorisation préalable du Bailleur ne pourra jamais s'interpréter comme valant autorisation également de la copropriété ou du syndic. Le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations qu'il devra obtenir de la copropriété ou du syndic sans recours aucun contre le Bailleur.

Le Preneur devra se conformer aux usages, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'hygiène, la sécurité, l'inspection du travail, le règlement de copropriété de l'immeuble, toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles, et de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon à ce que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

(12) Enseignes

Le Preneur ne pourra apposer d'enseignes ou plaques extérieures qu'avec le consentement exprès et par écrit du Bailleur et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives ou autres. Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

Par dérogation, le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à installer une enseigne aux normes (couleur, forme ...) du concept développé par le Preneur sous réserve que ce dernier obtienne les autorisations administratives nécessaires et celles prévues dans le règlement de copropriété sous sa seule responsabilité.

L'installation sera faite aux frais du Preneur. Il devra l'entretenir en bon état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. En cas de restitution des biens, le Preneur devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement desdites enseignes ou publicités.

Le Preneur reconnaît avoir reçu un exemplaire du règlement de copropriété et avoir pu en apprécier les différentes charges et conditions, déclarant faire son affaire personnel, sans recours contre le Bailleur, de la conformité des clauses des présentes audit règlement.

(13) Assurances

1°) Assurances contractées par le Bailleur

Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire et assurera en conséquence les biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont ceux-ci sont dotés, et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du Bail.

Le Preneur s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception de toute cause de risques aggravants pouvant résulter des modalités d'exploitation de son commerce, de même que de toute modification de ses activités. Les éventuelles surprimes d'assurance découlant des activités exercées dans les Locaux Loués seront prises en charge par le Preneur qui s'y oblige. Le Preneur supportera toute surprime d'assurance qui serait réclamée du fait de l'exercice de son commerce, de la nature de ses marchandises ou de son occupation, tant au Bailleur qu'aux autres locataires de l'immeuble, le cas échéant au syndicat des copropriétaires des immeubles voisins qui en réclameraient le remboursement.

2°) Assurances contractées par le Preneur

i. Assurances dommages

Le Preneur s'engage à faire assurer les Locaux loués objets du présent Bail, et ce, pour toute la durée du Bail et de ses renouvellements successifs, ainsi que pour les éventuelles périodes de maintien dans les lieux contre les risques d'incendie, de foudre, d'explosion, de dégâts des eaux, de bris de glaces, vitres et vitrages, sans aucune exception, auprès d'une compagnie notoirement solvable ayant son siège social ou une succursale en France :

- son matériel,
- ses marchandises,
- tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux Locaux Loués,
- et tous les biens et objets mobiliers les garnissant.

Et de s'assurer pour les mêmes risques contre le recours des voisins et des tiers et de justifier au Bailleur à toute réquisition du paiement des primes ou cotisations.

Le Preneur s'engage à déclarer immédiatement à sa compagnie, et d'en informer conjointement le Bailleur, de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les Lieux Loués, quant bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis à vis de lui du défaut de déclaration en temps utile, dudit sinistre.

ii. Assurance responsabilité civile

Le Preneur garantira également les risques de responsabilité civile contre le recours des tiers et des voisins pour tous dommages corporels, matériels ou immatériels qui pourraient leur être causés, soit du fait de son occupation, soit de celui de ses préposés ou de son activité.

iii. De renoncer à tous recours en responsabilité contre le Bailleur :

Le Preneur s'oblige à :

- a) renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours, actions et instances contre le Bailleur pour tous dommages de toute nature subis aux marchandises, matériels, objets immobiliers, valeurs quelconques et pour tout autre préjudice indirect en découlant, tels que notamment la privation de jouissance, la perte d'exploitation, la valeur vénale du fonds de commerce.
- b) renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours, actions et instances contre le Bailleur et ses assurances :
 - en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les Lieux Loués ou les parties communes de l'immeuble.
 - en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, et plus généralement de toute source d'énergie ou fluide quelconque,
 - en cas de trouble apporté à la jouissance du Preneur par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du Bailleur, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur,
 - En cas de modification, d'interruption ou de suppression du système actuel de gardiennage ou de nettoyage indépendamment de la volonté du Bailleur ;
 - Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clefs par le Preneur au préposé de l'immeuble ;
 - En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux marchandises ou objets s'y trouvant par suite de fuites sur canalisation, d'infiltrations au travers des toitures ou vitrages, d'humidité provenant du sol, du sous-sol, ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glaces, le Preneur devant s'assurer contre ces risques ;
 - Pour tous les dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeutes, grèves, attentats, guerres, guerres civiles, ainsi que des troubles de jouissance en résultant ; de supporter, dans les mêmes conditions, toute réquisition partielle ou totale de l'immeuble et ses conséquences ;
 - Si les Locaux Loués aux termes des présentes comportent un local en sous-sol, le Bailleur, ne saurait, en aucun cas, être tenu responsable d'une insuffisance d'aération ou d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées.

Réciproquement, le Bailleur et ses assureurs renonceront, pour les sinistres couverts par les polices d'assurance du Preneur, à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Preneur et ses assureurs.

(14) Visites des Locaux Loués et congés

En cours du Bail :

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les Locaux Loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins quarante huit heures à l'avance. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux rendus nécessaires par l'état des Locaux Loués.

En cas de mise en vente et en fin de Bail :

Le Preneur devra laisser visiter les lieux loués, aussitôt le congé donné ou reçu en cas de mise en vente, tous les jours de neuf heures à douze heures et de quatorze à dix-huit heures, dimanches et fêtes légales exceptés, et de laisser afficher en tel endroit qui conviendra au Bailleur, la remise en location ou la mise en vente des locaux.



De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location et justifié, par présentation des acquits, du paiement de toutes les contributions personnelles mises à sa charge et notamment la taxe foncière, et toutes autres taxes ou contributions mises à sa charge.

(15) Démolition de l'immeuble – expropriation

Dans le cas où par vétusté ou toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, les lieux loués viendraient à être démolis en totalité ou en partie, et si cette partie était assez considérable pour empêcher la continuation de la location, le présent Bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

En cas de démolition pour cause d'utilité publique, les droits du Preneur sont réservés contre la ville ou l'Etat sans que rien ne puisse être réclamé au Bailleur.

(16) Modifications de la situation du Preneur

Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur dans les conditions de l'article 1690 du Code civil dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil, toute modification au registre du commerce ou au répertoire des métiers pouvant survenir en cours du présent Bail ou de lors de sa prorogation sous peine de résiliation du présent Bail si bon semble au Bailleur.

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

(17) Sous-location – cession – apport en société

Le Preneur ne pourra sous louer les Locaux Loués, en totalité ou en partie, même temporairement, à qui que ce soit sous peine de nullité de la sous location consentie au mépris de la présente clause et même de résiliation du présent Bail si bon semble au Bailleur.

Le Preneur ne pourra céder, ni apporter en société, ses droits au présent Bail qu'à l'acquéreur de la totalité de son fonds de commerce et après avoir obtenu l'autorisation expresse, préalable et par écrit du Bailleur, sous peine de nullité de la cession ou de l'apport consenti au mépris de la présente clause, et même de résiliation du Bail, si bon semble au Bailleur, et à charge de rester caution solidaire de son cessionnaire et de tous autres successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des charges et conditions du Bail.

Le Bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dès qu'il en aura connaissance.

Un original dûment enregistré sera remis au Bailleur aux frais du Preneur pour lui servir de titre direct contre le cessionnaire, quinze jours au plus après la date d'enregistrement de l'acte.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il reste dû des loyers et/ou charges impayés par le Preneur.

Conformément aux dispositions d'ordre public de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux devra être dressé, amiablement et contradictoirement entre les Parties, en cas de cession du droit au Bail, de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce. A défaut, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

ARTICLE 5 : CHARGES

Le Preneur paiera, outre le loyer principal, sa quote-part du total des charges, taxes et dépenses de toutes natures afférents à l'immeuble en ce y compris la taxe foncière, les taxes additionnelles à l'impôt foncier, les charges de copropriété, ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le Locataire bénéficie directement ou indirectement de telle manière que le loyer soit toujours perçu net de tous frais et charges à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil et des dépenses listées limitativement à l'article R.145-35 du Code de commerce, d'ordre public, qui demeurent à la charge du Bailleur et ce suivant les règles de répartition en vigueur soit :

ARTICLE 7 : CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance ou à sa date normale d'exigibilité, de toute somme due en vertu du présent Bail, et notamment du loyer et des sommes qui en constituent l'accessoire, tels que charges, frais de poursuite, intérêts, rappels de loyers ou charges consécutifs à une modification de leur montant, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du Bail ou de toute obligation légale ou réglementaire applicable au Preneur, et un mois après un commandement de payer ou quinze jours après une sommation d'exécuter, demeurés infructueux, le présent Bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant appel, pour obtenir l'expulsion du Preneur et de tous occupants de son chef, des lieux loués et dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages et intérêts. En outre, le Preneur restera redevable d'une indemnité d'occupation équivalente au loyer en cours augmentée de 10% jusqu'à ce qu'il libère totalement les lieux.

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

Indépendamment de ce qui précède, il est convenu que le Bail sera résilié aussitôt de plein droit en cas de dissolution de la société preneuse pour quelque motif qu'il soit. Dans ce cas, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur, à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice de tout autre du.

Tous les frais ainsi motivés par les infractions du locataire, ainsi que ceux de procédure et d'expulsion, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, de même que les frais et honoraires de recouvrement seront à la charge exclusive du Preneur.

ARTICLE 8 : CLAUSE PÉNALE (article 1226 et suivants du Code civil)

Sans qu'il soit dérogé à la clause résolutoire ci-dessus stipulée :

En cas de non paiement de toute somme due à son échéance et après mise en demeure restée infructueuse, le Preneur devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement, 10% du montant de la somme due pour couvrir le Bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

ARTICLE 9 : REVISION DU LOYER ET RENOUVELLEMENT DU BAIL

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à indexation annuelle automatique qui ne pourra en aucun cas être confondue avec la révision légale du loyer. D'un commun accord, les Parties conviennent d'indexer le loyer précité AUTOMATIQUEMENT et SANS NOTIFICATION NI SIGNIFICATION PREALABLE chaque année à la date d'anniversaire de la prise d'effet du Bail et ce en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Cette indexation interviendra pour la première fois à la date anniversaire de la date de prise d'effet du Bail.

De même, l'indice de base retenu sera le dernier indice paru à la date de prise d'effet du Bail (4^{ème} trimestre 2014, indice : 108,47).

L'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera celui du trimestre identique publié chaque année suivante, l'indice de comparaison d'une année servant d'indice de référence l'année suivante.



Un acompte de mille deux cent (1.200) euros sera versé chaque trimestre à valoir sur lesdites charges.

Il est expressément convenu qu'en cas de modification du règlement de copropriété, les répartitions de charges stipulées au règlement de copropriété ou à son modificatif pourront se substituer, sur simple demande du Bailleur, à celles indiquées ci-dessus.

L'ensemble des charges qui pourraient être directement appelées au Bailleur seront directement remboursées par le Preneur en même temps que le paiement du loyer. Notamment, l'impôt foncier sera refacturé au Preneur, sur présentation d'un justificatif par le Bailleur au Preneur.

Une régularisation de charge annuelle sera faite par le Bailleur, en plus ou en moins, à chaque anniversaire du Bail.

Le Preneur acquittera en même temps que le loyer, la C.R.L ou toute autre taxe ou impôt qui lui serait substitué ou ajouté.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2, les Parties ont dressé en **Annexe 3** un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce Bail, comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur. Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le Bailleur au Preneur, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, et qui sera communiqué au Preneur dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

ARTICLE 6 : LOYER

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel principal de Trente Huit Mille Quatre Cents Euros (38.400 €), hors taxes et hors charges, que le Preneur s'oblige à payer trimestriellement d'avance, par virement bancaire en quatre termes égaux au domicile du Bailleur ou de son représentant, le premier jour de chaque trimestre civil.

Le loyer principal stipulé ci-dessus devant être perçu net de toutes charges par le Bailleur, sera augmenté de l'ensemble des charges, impôts et taxes inhérents au local commercial objet des présentes dans les conditions définies de l'article 5.

Le loyer principal stipulé ci-dessus devant être perçu net de toutes taxes par le Bailleur, sera augmenté de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) si le Bailleur venait à opter pour cette taxe.

Il est précisé que la délivrance d'une quittance en contrepartie de la remise d'un chèque ou le prélèvement automatique n'équivaut pas à la reconnaissance d'un règlement effectif, celui-ci étant subordonné à l'encaissement du chèque ou du prélèvement.

Les Parties conviennent que les paiements s'effectueront par virement sur un compte bancaire indiqué par le Bailleur.

Si, pour une raison quelconque ce mode de règlement était abandonné ou impossible temporairement ou définitivement, les règlements s'effectueraient au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit qu'il lui plaira de désigner.

Le Preneur est toujours tenu, même en cas de différend, de payer le loyer convenu sans pouvoir procéder à quelque compensation ou rétention que ce soit.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître, ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou à défaut, l'indice le plus voisin déterminé, en cas d'incertitude, par un expert désigné d'un commun accord entre les Parties, ou à défaut par ordonnance du Président du Tribunal saisi sur requête de la partie la plus diligente et qui, en cas de refus, départ ou impossibilité de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

Les honoraires et frais de l'Expert et de sa désignation seront supportés à parts égales par le Bailleur d'une part, et d'autre part, par le Preneur.

Le Bailleur déclare que les stipulations relatives à la révision conventionnelle du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

En cas de renouvellement, le loyer principal annuel de renouvellement ne pourra en aucun cas être inférieur à la valeur locative du local loué, appréciée au jour de la prise d'effet du Bail renouvelé et telle que déterminée par les articles L.145-33 et suivants du Code de commerce.

Par dérogation expresse à l'article L.145-34 du Code de commerce, les Parties renoncent, en cas de déplafonnement du loyer du Bail renouvelé, à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10% par an, préférant voir appliquer cette hausse dans son intégralité dès le début du Bail renouvelé.

Pour les renouvellements postérieurs, les Parties conviennent expressément que le loyer principal annuel de renouvellement devra correspondre à la valeur locative sans toutefois jamais être inférieur au dernier loyer principal annuel appliqué.

ARTICLE 10 : CONDITION ESSENTIELLE

Toutes les clauses et conditions du Bail sont de rigueur, chacune d'elle est une condition essentielle et déterminante sans laquelle les parties n'auraient pas contracté.

ARTICLE 11 : DÉPÔT DE GARANTIE

A la garantie du paiement des loyers et de l'entière exécution de toutes les charges, clauses et conditions du Bail, le Preneur verse ce jour au Bailleur, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, la somme de Dix Mille Euros (10.000), représentant un terme de loyer en principal hors taxes et hors charges.

Ce dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions que le loyer et son complément sera exigible à chaque modification dudit loyer pour qu'il reste toujours égal à la valeur d'un terme de loyer en principal. Ce dépôt de garantie ne sera en aucun cas imputable sur les derniers mois de loyers ou accessoires dus à titre de dépôt de garantie.

Cette somme qui ne produira aucun intérêt au profit du Preneur restera entre les mains du propriétaire jusqu'à l'expiration du présent Bail avec affectation spéciale à l'entière exécution des charges et conditions des présentes. Elle sera remboursée au Preneur après déménagement et remise des clefs, déduction faite des sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur en fin de jouissance notamment à titre de dégâts ou dont le Bailleur pourrait être rendu responsable pour quelque cause que ce soit pour le Preneur.

DONT QUITTANCE

(sous réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque)

Si pour une raison quelconque le dépôt de garantie était utilisé en cours de Bail, pour le règlement de toutes sommes dues au Bailleur, le Preneur s'engage alors à reconstituer ledit dépôt à réception de toute demande écrite du Bailleur. A défaut, le présent Bail sera résilié de plein droit.

ARTICLE 12 : DROIT DE PRÉFÉRENCE DU PRENEUR

De convention expresse, les Parties entendent déroger aux dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce qui confèrent au bénéficiaire du Preneur un droit de préférence en cas de vente des Locaux Loués par le Bailleur.

En conséquence, en cas de vente des Locaux Loués, le Bailleur sera dispensé des notifications prévues par cet article.

Cette dérogation ne fera pas obstacle à la faculté dont disposera le Preneur de formuler une offre d'achat des Locaux Loués, soit à l'occasion d'une vente projetée, soit à tout moment. De la même manière, cette dérogation n'interdira pas au Bailleur de formuler s'il le souhaite, à tout moment, auprès du Preneur, une offre de vente des locaux.

ARTICLE 13 : DROIT DE PRÉFÉRENCE AU BAILLEUR

Le Bailleur bénéficiera, pendant toute la durée du Bail ou de ses renouvellements, d'un droit de préférence à égalité de conditions, dont il pourra user pour lui-même ou pour toute autre personne qu'il se substituerait. Ce droit sera opposable aux acquéreurs successifs du fonds de commerce ou de l'ensemble des parts sociales de la société exploitant ledit fonds de commerce.

Pour permettre au Bailleur de faire jouer son droit de préférence, le Preneur devra lui communiquer au moins un mois à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception le projet d'acte de cession comportant l'intégralité des conditions de la cession envisagée.

La notification faite par le Preneur devra comporter, à peine de nullité, l'indication du nom et de l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement, ainsi que les conditions de la vente. Le Bailleur devra informer le Preneur, dans un délai d'un mois à compter de la notification et dans les mêmes formes, de sa décision éventuelle d'user de son droit de préférence. Le Bailleur pourra également déclarer vouloir se substituer un tiers dans l'exercice de ce droit de préférence. La date faisant foi sera celle d'expédition de la lettre de réponse éventuelle du Bailleur, et la notification du Preneur vaudra vente dans les conditions prévues par l'article 1589 du Code Civil.

En tout état de cause, l'accord de principe donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne dispensera par le Preneur de lui remettre pour accord et avant toute régularisation ledit projet d'acte.

Si la cession du fonds porte sur les stocks et les contrats en cours, toute justification doit être donnée au Bailleur en même temps que la notification sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks et sur la nature exacte des contrats et la personnalité des co-contractants pour que la notification soit valable.

Si la cession a été consentie à des conditions plus avantageuses que celles contenues dans la notification initiale, le Bailleur pourra encore se substituer, ou substituer tout tiers de son choix, au cessionnaire, en notifiant sa décision au cédant dans le mois de la date prévue pour la signature de l'acte de cession.

Ce droit de préférence au profit du Bailleur jouera également en cas de changement de contrôle au sens de l'article L233-3 du Code de commerce, du Preneur.

ARTICLE 14 : DIAGNOSTICS TECHNIQUES

16.1 : Diagnostic Amiante Parties Privatives (DAPP)

Conformément aux dispositions des articles R.1334-16 et R.1334-29-4 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties privatives constituant les Locaux Loués et avoir constitué le DAPP.

Conformément aux dispositions de l'article R.1334-29-4 du Code de la santé publique, ce DAPP est tenu à la disposition du Preneur sur demande préalable formulée auprès du Bailleur ou de son mandataire.

Ce DAPP sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux

dans l'immeuble conformément aux dispositions de l'article R.1334-29-4,II (2°) du Code de la santé publique ainsi qu'aux personnes visées au 3° du même article.

16.2 Diagnostic Technique Amiante (DTA)

Conformément aux dispositions des articles R.1334-17 et R.1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare qu'a été réalisé un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties communes de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux et qu'un DTA a été constitué.

La fiche récapitulative est communiquée au Preneur conformément aux dispositions de l'article R.1334-29-5, III du Code de la santé publique, ce que celui-ci reconnaît (Annexe 4).

Conformément aux dispositions de l'article R.1334-29-5, II (1°) du Code de la santé publique, ce DTA est tenu à la disposition du Preneur sur demande préalable formulée auprès du Bailleur ou de son mandataire.

Ce DTA sera communiqué uniquement aux personnes visées au 2° de l'article R.1334-29-5, II du Code de la santé publique.

16.3 Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Conformément aux dispositions des articles L.134-1 et L.134-3-1 du code de la Construction et de l'Habitation, le Bailleur communique au Preneur, qui l'accepte, le Diagnostic de Performance Energétique (Annexe 5).

ARTICLE 15 : ETAT DES RISQUES NATURELS MINIERES ET TECHNOLOGIQUES

Les Locaux Loués entrant dans le champ d'application des articles L.125-5 et R.125-23 du Code de l'Environnement, un état des risques naturels, miniers et technologiques est annexé au présent Bail. (Annexe 6).

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

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

ARTICLE 16 : RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT - SANTÉ

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'au cours du Bail, le Preneur s'engage à respecter toutes les normes et réglementations en vigueur, relatives à la protection de l'environnement et à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité et la santé des occupants des locaux ou de l'immeuble.

Si les matériaux utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle, à sa charge exclusive, de toutes les conséquences en résultant: recherche, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accessions au Bailleur, le tout, sans aucun recours contre ce dernier.

Enfin, le Preneur a l'obligation d'informer le Bailleur de toute épidémie ou accident grave survenu dans les locaux et lié à leur utilisation, dans les trois jours ouvrés de la survenance de l'incident.

ARTICLE 17 : PROCÉDURES COLLECTIVES

Dans le cas où une procédure collective, au sens du Code de commerce, serait ouverte à l'encontre du Preneur, ce dernier devra, dès le jugement d'ouverture de ladite procédure, en informer le Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de redressement ou de liquidation judiciaire, les sommes dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture de la procédure se compenseront de plein droit, et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire, avec le dépôt de garantie.

Après l'arrêt d'un éventuel plan de continuation par le tribunal, le Bailleur demandera au Preneur de reconstituer le dépôt de garantie, dans le cas où celui-ci aurait fait, en tout ou partie, l'objet d'une compensation.

La cession du droit au bail par l'administrateur judiciaire, ne pourra être effectuée que sous le parfait respect des conditions indiquées au sein du présent bail et moyennant la reconstitution du dépôt de garantie par le cessionnaire entre les mains du Bailleur.

En outre, le Bailleur pourra éventuellement exercer sa faculté de préférence en compensant le prix de cession avec sa créance éventuellement déclarée, les parties convenant d'une compensation contractuelle.

ARTICLE 18 : TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions ci-dessus énoncées, qu'elles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

ARTICLE 19 : MODIFICATIONS

Toute modification ou novation qui pourrait être apportée aux présentes, notamment en cas de révision du loyer ou de renouvellement du Bail, devra obligatoirement être constatée par un acte établi par le Bailleur ou son mandataire que le Preneur s'oblige à régulariser à la première demande.

ARTICLE 20 : ENREGISTREMENT – FRAIS

Le présent Bail sera soumis à la formalité de l'enregistrement à première réquisition.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, en ce non compris tous avenants, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

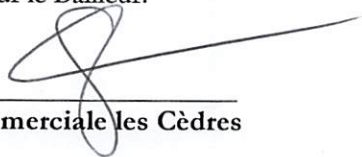
ARTICLE 21 : ELECTION DE DOMICILE

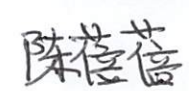
Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, les Parties font élection de domicile savoir :

- Le Bailleur en son siège social,
- Le Preneur en son siège social

Fait à Paris,

Le 17 avril 2015, en Deux (2) exemplaires originaux reliés par le système ASSEMBLACT, dont un pour le Preneur, un pour le Bailleur.


Foncière Commerciale les Cèdres


Société CHLOÉ

陈薇

ANNEXE 1:

Règlement de copropriété