

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

1001 VIES HABITAT, société anonyme d'habitations à loyer modéré à directoire et conseil de surveillance, au capital de 30 640 863 €, dont le siège social est situé à PARIS (75015) Carré Suffren 31-35 rue de la Fédération, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 572 015 451,

Représentée par Claire Jantzen, Responsable du Service Commerces et Foyers,

Ci- après dénommé "le Bailleur"

D'UNE PART,

ET

BRIOCHETTE & Co, société par actions simplifiée au capital de 1 000 €, dont le siège social est situé à PARIS (75008) 60 rue François 1^{er}, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 942 751 678,

Représentée par son Président, Abdourahim TOURE, de nationalité française, né le 6 octobre 1985 à Djeddah (Arabie Saoudite), domicilié à Chaville (92370) 1119 avenue Roger Salengro,

Ci-après dénommé "le Preneur"

D'AUTRE PART,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

CONDITIONS PARTICULIERES

Le Bailleur donne à bail à loyer au Preneur, qui accepte, les locaux désignés ci-après, aux charges et conditions suivantes.

Le présent bail commercial est soumis aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce et des textes réglementaires pris pour son application sous réserve que le Preneur en remplisse les conditions.

Le Preneur s'engage à respecter les clauses et conditions du présent contrat, les prescriptions des lois et règlements ainsi que, le cas échéant, celles du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'immeuble.

Aucune tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra, jamais, qu'elle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification du bail ou une renonciation auxdites clauses et conditions.

Article 1 : désignation des locaux

Le Bailleur donne à bail à loyer au Preneur, qui accepte, des locaux situés 1663 avenue Roger Salengro à CHAVILLE (92370).

Les locaux sont constitués comme suit :

- En rez de chaussée, un local commercial d'une surface approximative de 84 m2, module 1400 010 003, situé en pied d'un immeuble de logements appartenant au bailleur ;
- Au 2^{ème} sous-sol, un box numéro 58.

Le Preneur déclare avoir une bonne connaissance des locaux pour les avoir visités. Il les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte à l'encontre du Bailleur. Aucune erreur dans la désignation, ainsi que toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer.

Le Preneur déclare avoir reçu préalablement à la conclusion du présent bail toutes informations utiles sur l'état des locaux et de l'immeuble et accepter de prendre livraison des locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance en renonçant expressément à demander au Bailleur d'y effectuer des travaux.

Il reconnaît que les locaux sont aptes en l'état à lui permettre l'exercice de l'activité ci-après autorisée.

Le local est loué en l'état au Preneur, avec divers équipements et mobiliers abandonnés par l'ancien exploitant.

Le Preneur est informé que le Bailleur ne garantit aucun vice ou défaut ou dégradation affectant ces biens et le Preneur déclare faire son affaire des réparations et remplacements nécessaires, ainsi que du débarras du local.

Un état des lieux contradictoire à l'amiable sera dressé à la remise des clés, conformément à l'article L.145-40-1 du Code de commerce. Si l'état des lieux ne peut être établi à l'amiable, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

L'état des lieux est annexé au présent contrat.

Le Bailleur déclare n'avoir pas réalisé de travaux dans l'immeuble durant les trois (3) années précédant la signature du présent bail. Il s'engage à communiquer au Preneur, dans un délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale, un état récapitulatif des travaux réalisés au cours des années précédentes.

A ce jour, il est prévu de réaliser dans l'immeuble, au cours des trois (3) années suivant la signature du présent bail, les travaux suivants :

- Modernisation des ascenseurs pour un montant de 210 000 €.

Le Bailleur communiquera au Preneur, dans un délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale, un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes.

En outre, le Preneur s'engage expressément à prendre à sa charge le coût et la conduite des travaux d'aménagement spécifiques à son activité, en particulier les enseignes, le bandeau extérieur et le mobilier, ces travaux devant être réalisés conformément aux conditions prévues ci-après.

Dans le cas où les biens susmentionnés feraient partie d'une copropriété, le Preneur s'engage à en respecter le règlement et à se conformer à toute décision prise en assemblée générale des copropriétaires.

Les conditions énoncées ci-dessus sont déterminantes à l'engagement des Parties.

Situation des locaux au regard des aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et pollution des sols

Le Preneur est informé que les locaux dépendent d'un immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou dans une zone de sismicité. Un état desdits risques établi en application des articles L.125-5 et L.125-6 du Code de l'environnement est annexé aux présentes.

Le Preneur déclare se satisfaire de cette information, en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur et reconnaît ainsi que le Bailleur a pleinement rempli son obligation d'information prévue par l'article précité.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, les locaux n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques.

Diagnostic Amiante Parties privatives

Le Bailleur et le Preneur déclarent bien connaître les dispositions applicables en matière de protection des risques liés à l'inhalation d'Amiante, résultant du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié par les décrets n° 2001-840 du 13 septembre 2001 et n° 2003-462 du 21 mai 2003 codifiés aux articles R.1334 – 14 à 29 et R.1336-2 et suivants du Code de la Santé publique ainsi que de tous les textes subséquents.

L'immeuble dans lequel sont situés les locaux objets du présent contrat n'est pas soumis aux obligations visées par les textes précités puisque la construction de celui-ci a démarré postérieurement à l'interdiction d'utiliser de l'amiante dans les constructions.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L.126-26 et L.126-28 du Code de la construction et de l'habitation est annexé au présent bail le diagnostic de performance énergétique de l'immeuble.

Risques de pollution

Le Preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les locaux et les Parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs, et à rendre les locaux, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

Le Preneur s'oblige aussi à informer le Bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les locaux ou l'immeuble.

Article 2 : destination des locaux

Les locaux présentement loués sont exclusivement destinés à l'exploitation d'une activité de :

PÂTISSERIE - SALON DE THE DEGUSTATION SUR PLACE OU A EMPORTER

Les jours et heures d'ouverture sont :

Du lundi au vendredi de 7 h 30 à 19 h ; le week-end de 9 h à 19 h

2.1) Changement d'activité :

Pour le cas où le Preneur souhaiterait exercer une ou plusieurs activités différentes, il devrait en faire la demande écrite au Bailleur suivant les conditions et les formes prévues par les articles L 145-48 et 49 du Code de commerce ; les créanciers du Preneur devront également en être informés dans les mêmes formes, afin de pouvoir exercer leurs droits sur le fonds transformé.

Conformément à l'article L 145-50 du Code de commerce, une indemnité pourra être versée au Bailleur en compensation du préjudice résultant de ce changement d'activité, à moins qu'il n'opte pour une modification du prix du bail.

2.2) Autorisations administratives :

Le Bailleur ne garantit en aucune manière au Preneur les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de tout ou partie de l'activité ci-dessus autorisée.

En conséquence, le Preneur fera son affaire à ses frais et risques, de l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire ainsi que du paiement de toutes sommes et taxes relatives à l'aménagement des locaux loués ou à l'activité exercée dans les lieux, au titre de la réglementation en vigueur à la signature des présentes ainsi qu'au cours du bail et de ses renouvellements successifs.

Le Preneur sera tenu de se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'inspection du travail, ainsi qu'à la réglementation relative aux établissements recevant du public, et notamment aux articles L122-1 à L123-4 et R123-2 à R123-17 du Code de la construction et de l'habitation.

Tous les travaux qui pourraient être demandés par l'Administration afin de se conformer à la réglementation des établissements recevant du public seront à la charge exclusive du Preneur qui le reconnaît.

Article 3 : durée du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, qui commenceront à courir à compter du 29 avril 2025 pour se terminer le 28 avril 2034.

Le Preneur aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le Bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (LRAR) conformément aux articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce. Le Bailleur disposera de la même faculté en prévenant le Preneur six (6) mois à l'avance par acte extrajudiciaire s'il entend se prévaloir des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Toutefois, si les locaux venaient à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Par ailleurs, si les locaux ne sont détruits qu'en partie, et que cette destruction affecte les locaux loués, le bail ne pourra être résilié à la demande du Preneur que si les travaux de reconstruction desdits locaux ne peuvent être achevés dans un délai de vingt-quatre (24) mois à compter de la survenance du sinistre.

Article 4 : loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de vingt-cinq mille deux cents euros (25 200 €) hors taxes et hors charges, que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur en quatre termes égaux et d'avance les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Afin de faciliter le développement de l'activité du preneur, il est convenu que le locataire bénéficiera d'une franchise de loyers hors charges et hors taxes d'une durée de deux (2) mois.

En outre, le loyer contractuel correspondant à la valeur locative réelle, soit vingt-cinq mille deux cents euros (25 200 €) par an hors charges et hors taxes (valeur janvier 2025) sera progressivement atteint par paliers annuels fixé comme suit :

- Du 29 avril 2025 au 30 juin 2025 : pas de loyer appelé (franchise de 2 mois)
- Du 1^{er} juillet 2025 au 30 juin 2026 : 20 000 € hors charges et hors taxes (à indexer)
- A compter du 1^{er} juillet 2026 : 25 200 € hors charges et hors taxes (à indexer)

Les paiements devront être effectués au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Il est convenu entre les Parties que tout paiement en espèces ou au moyen de monnaie électronique est interdit.

Dans l'éventualité où l'entreprise du Preneur ferait l'objet d'une mise en redressement judiciaire, les loyers échus antérieurement au jugement d'ouverture mais correspondant à une occupation postérieure au jugement devront, s'ils n'ont pas été réglés d'avance, être payés prorata temporis à la date d'exigibilité du terme suivant, sans que le Bailleur ait à formuler une quelconque demande à ce sujet ou à l'inclure dans l'avis d'échéance.

Article 4 bis : franchise

En compensation des travaux que le Preneur s'engage à réaliser dans les lieux loués, le Bailleur consent à une remise exceptionnelle de deux (2) mois de loyer en principal, soit la somme de quatre mille deux cents euros (4 200 €).

Le Preneur s'engage notamment à réaliser les travaux suivants :

- Réfection sols – murs – plafonds – enseigne – mise en conformité sécurité.

A compter du 1^{er} juillet 2025, l'intégralité du loyer tel qu'il est fixé par le présent bail sera due par le Preneur au Bailleur, sans qu'il soit nécessaire d'accomplir une quelconque formalité.

Il est ici précisé que cette franchise de loyer est soumise à la réalisation effective de travaux à l'entrée dans les lieux et à la fourniture par le Preneur d'une copie des factures émises par les sociétés qui ont réalisé les travaux.

Aussi, à défaut de réception par le Bailleur de factures dans un délai de deux mois suivant la signature du présent acte, il est établi que la franchise ne sera pas appliquée et que les loyers non facturés depuis la date d'effet du bail seront alors quittancés au Preneur.

Par ailleurs le Bailleur se réserve le droit d'en faire constater la réalité par un constat d'huissier auquel participera le Preneur dûment convoqué.

Il est expressément convenu et accepté par le Preneur que la franchise ne s'applique qu'au loyer en principal, les impôts, taxes et autres charges incombant au Preneur restant dus dès la date d'effet du bail.

Loyer de renouvellement

Dans l'hypothèse où, en cas de renouvellement du bail, le montant du loyer serait fixé à la valeur locative conformément aux dispositions des articles L.145-33 et L.145-34 du Code de commerce, les Parties conviennent qu'il sera dérogé à l'alinéa 4 de l'article L.145-34 du Code de commerce et, en conséquence, renoncent expressément à l'étalement progressif de la hausse du loyer, de sorte que le loyer du bail renouvelé sera applicable intégralement dès sa date d'effet.

Article 5 : Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

Le loyer ci-dessus est automatiquement assujéti à la T.V.A. au taux en vigueur lors de son échéance.

Article 6 : évolution du loyer en cours de bail

6.1) révision triennale

Le loyer pourra être révisé tous les trois (3) ans en fonction de la valeur locative des locaux loués, mais sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, dans les conditions et sous les exceptions prévues par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce.

6.2) indexation conventionnelle

De convention expresse, le loyer est indexé de plein droit et sans qu'il soit besoin de mise en demeure préalable de part ni d'autre, chaque année à la date anniversaire du bail, en fonction de la variation de l'indice national des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

L'indice de référence est celui du 4ème trimestre 2024 s'élevant à 135.30. Pour les indexations ultérieures, l'indice de réajustement sera celui du trimestre correspondant de l'année suivante, de telle sorte que ledit indice et le loyer restent toujours dans un rapport constant.

Si l'indice de référence n'était pas connu à la date de réajustement, le loyer continuerait à être servi sans changement, sauf à régulariser avec effet rétroactif à la date de réajustement.

Si l'indice choisi cessait d'être publié ou ne pouvait être appliqué pour quelque cause que ce soit, le réajustement se ferait sur la base de l'indice de remplacement qui serait alors publié, ou à défaut, sur l'indice BT 01 publié par l'INSEE (base 100 en janvier 2010).

Le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des Parties à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif, sans préjudice des règles de prescription applicables en la matière.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec les règles de la révision légale du loyer prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce. En conséquence, les Parties restent fondées à voir réviser le loyer de base en application des dispositions légales.

Le Bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.

Article 7 : dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur, la somme de six mille trois cents euros (6 300 €) correspondant à trois (3) mois de loyer hors TVA et hors charges.

Ce dépôt, non productif d'intérêts, est indépendant des loyers et charges, lesquels devront être régulièrement payés aux dates fixées, jusqu'au départ effectif du Preneur.

En aucun cas, le Preneur ne pourra imputer le loyer et les charges, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

A l'expiration du bail, le dépôt de garantie sera restitué au Preneur après paiement de tous les loyers et de toutes sommes dont il pourra être débiteur (notamment au titre de réparations, ou remise en état) envers le Bailleur ainsi qu'après régularisation des exercices de charges.

Il est expressément convenu que la somme versée à titre de garantie sera ajustée à chaque variation de loyer de telle sorte que le dépôt corresponde toujours à trois (3) mois de loyer hors TVA et hors charges. Un réajustement interviendra et le rappel sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

En cas de procédure collective du Preneur, la somme versée à titre de dépôt de garantie sera acquise au Bailleur par compensation avec les loyers, charges et accessoires restant éventuellement dus au jour de l'ouverture de la procédure collective. Dans cette hypothèse, la poursuite du bail aura pour conséquence la reconstitution du dépôt de garantie.

En cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

Article 8 : charges

Le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part, au prorata des surfaces exploitées, de toutes charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des Parties communes selon l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, taxes, impôts et redevances ci-après, conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce :

- *Taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères ;*
- *Entrée et sortie des ordures ménagères*
- *Taxe Foncière ;*
- *Taxe sur les bureaux*
- *Consommation d'eau froide et chaude et relevé/entretien des compteurs*
- *Gardiennage*
- *Entretien courant, ménage et électricité Parties communes*
- *Entretien technique*
- *Entretien VMC s'il y a lieu*
- *Entretien espaces verts*
- *Chauffage s'il y a lieu*

Le Bailleur se réserve le droit de modifier à tout moment les services de l'immeuble, soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de services fournis aux occupants de l'immeuble. Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Ces remboursements seront faits au Bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé une fois l'an en fonction du relevé établi par le Bailleur.

Ainsi, en sus du loyer principal, le Preneur versera trimestriellement et d'avance une provision pour charges correspondant aux frais, taxes, impôts et prestations récupérées auprès du Preneur au titre du présent bail.

Le Bailleur établira tous les ans un récapitulatif annuel de l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances, qui inclura le décompte de régularisation des charges. Cet état récapitulatif sera adressé par le Bailleur au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le Preneur disposera d'un délai d'un (1) mois, à compter de la réception de la facture correspondante, pour contester le décompte de régularisation des charges, délai pendant lequel les pièces justificatives sont tenues à sa disposition dans les locaux du Bailleur. A défaut de contestation dans ce délai, le Preneur est réputé avoir accepté le décompte de régularisation.

Le Bailleur se réserve également la possibilité de modifier la base de répartition, notamment en cas de création ou de suppression de lots, de surfaces ou équipements dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

Le présent bail étant soumis à la TVA, cette taxe sera payée au Bailleur en sus des charges et taxes récupérables au fur et à mesure de leur exigibilité.

CONDITIONS GENERALES

Article 9 : conditions d'occupation

9.1) Travaux d'aménagement du Preneur :

Le Preneur s'oblige à entreprendre à ses frais, dans les parties privatives objet des présentes, les travaux d'aménagement permettant leur exploitation en conformité à la destination convenue entre les Parties et aux règlements applicables, notamment en matière d'hygiène, de sécurité et d'urbanisme, et ce, dans le respect des conditions exposées ci-après, lesquelles sont essentielles et déterminantes.

Le Preneur fera son affaire personnelle, et à ses frais exclusifs, de l'isolation phonique et antivibratoire des compresseurs frigorifiques.

Il est ainsi, et notamment, tenu de se conformer aux dispositions des articles L 111-7-3 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et de s'assurer que les locaux permettent à toute personne handicapée d'y accéder, y circuler et y recevoir les informations qui y sont diffusés dans les Parties ouvertes au public. Si tel n'était pas le cas, il serait tenu d'en informer le Bailleur sans délai et de prendre les mesures nécessaires en vue de la régularisation de la situation. Le Preneur est en tout état de cause tenu de s'assurer que son activité s'exerce conformément aux règlements applicables et ne saurait rechercher la responsabilité du Bailleur sur ce point.

Il est d'ores et déjà précisé que tous les travaux et améliorations seront la propriété du Bailleur, dès l'expiration du présent contrat et sans indemnité de la part de celui-ci.

a) Autorisations :

Les travaux ou aménagements ne pourront être entrepris qu'au jour de la prise d'effet du bail, sous réserve d'obtention préalable à la fois des autorisations administratives et de l'accord exprès du Bailleur sur :

- le descriptif détaillé du projet,
- la liste des matériaux et équipements envisagés,
- la liste des entreprises et des personnes intervenant pour le compte du Preneur dans les locaux loués.

En cas d'autorisation, les travaux seront à la charge exclusive du Preneur mais exécutés sous la surveillance d'un chef de programme mandaté par le bailleur.

Le Bailleur se réserve la faculté d'exiger tout document complémentaire et toute précision, ainsi que de modifier au besoin, le projet du Preneur compte-tenu de la destination et des contraintes liées à l'ensemble immobilier.

Une copie du récépissé de demande du permis de construire ou de déclaration de travaux sera adressée sans délai au Bailleur, dès son envoi à l'administration par le Preneur.

Par la suite et dès l'obtention, le Preneur communiquera au Bailleur une copie du ou des documents administratifs et notamment, le certificat de conformité et l'accord des services de sécurité compétents.

En aucun cas ces travaux ne devront affecter les Parties communes de l'ensemble immobilier ou des parties privatives non comprises au présent contrat.

b) Assurances et responsabilités liées aux travaux :

Le Preneur devra avoir souscrit, dès son entrée dans les lieux, la police d'assurance couvrant tous les risques matériels ou immatériels pouvant résulter des travaux. Il est convenu entre les Parties que l'accord donné par le Bailleur au projet d'aménagement et les modifications qu'il pourrait y apporter ne sauraient lui conférer la qualité de maître d'œuvre ou de conducteur des travaux.

Toute personne présente dans l'ensemble immobilier et effectuant des travaux ou prestations pour le compte du Preneur devra être assurée au titre des responsabilités qui pourraient lui incomber envers les autres locataires, les tiers ainsi qu'au titre des dommages qu'elle pourrait causer aux ouvrages existants de l'ensemble immobilier.

En particulier, le Preneur restera garant de toute action exercée par des tiers ou colocataires envers le Bailleur. A ce titre, il le dédommagera pour toute somme que ce dernier aura à verser.

9.2) Garnissement et exploitation :

a) - le Preneur garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis pendant le cours du bail en meubles, objets mobiliers, matériels et marchandises, conformes aux usages de sa profession et dans le respect de la destination des locaux décrite aux conditions particulières, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'entière exécution des conditions du bail.

b) - il s'engage à exploiter les lieux loués de manière continue pendant toute la durée du bail et pour l'ensemble des activités décrites aux conditions particulières du présent bail.

c) - le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, frais et périls, sans que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, de réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers.

Il prendra, notamment, toutes les précautions nécessaires pour éviter le bruit, l'odeur et la poussière qui pourraient incommoder les voisins ou nuire à l'ensemble immobilier, ne pourra déposer même momentanément aucun objet quelconque dans les cours, couloirs, passages et escaliers de l'ensemble immobilier et des caves ; devra évacuer par ses propres moyens les déchets provenant de son commerce; veillera en tout temps à la bonne tenue de son personnel et évitera que par ses allées et venues, les livraisons, du bruit ou toute autre manière, il cause le moindre trouble dans l'ensemble immobilier. Il s'engage à respecter la législation applicable à l'activité autorisée.

d) - le Preneur ne pourra mettre l'enseigne de son commerce que sur la devanture de sa boutique et ne faire aucune installation de stores, bannes, marquises, auvents, vérandas, enseignes lumineuses, ou autres objets en saillie, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur.

AT

AT

Le Preneur s'engage expressément à maintenir sa vitrine, son enseigne et sa devanture en parfait état de propreté pendant toute la durée d'occupation, tant pour les Parties intérieures qu'extérieures. A défaut d'exécution par le Preneur après mise en demeure, le Bailleur mandatera une entreprise et récupérera auprès du Preneur les sommes avancées majorées de 5 % afin de couvrir ses frais de gestion.

e) - le Preneur ne pourra modifier ensuite l'aspect extérieur de l'immeuble par des adjonctions ou des retraites sur les façades, sans l'accord écrit du Bailleur et à charge par le Preneur d'obtenir toutes autorisations nécessaires.

9.3) Assurances liées à l'exploitation et à l'occupation :

Le Preneur sera assuré pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements au titre de ses responsabilités professionnelles résultant des activités exercées dans les lieux loués. Ainsi, il s'engage notamment à assurer, avant son entrée dans les lieux loués et pour une période correspondant à la durée du bail, son matériel, ses marchandises, ses meubles, objets et mobiliers, ainsi que les aménagements et équipements apportés par lui aux biens immobiliers et ce, contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, de responsabilité civile.

Il devra en outre garantir ses responsabilités en tant qu'occupant vis-à-vis des tiers et des voisins; étant précisé que le contrat souscrit par le Bailleur prévoit que les assureurs renoncent à tous recours contre le Preneur en cas de dommages causés à l'immeuble, du fait d'un incendie, d'une explosion et d'un dégât des eaux. Pour leur part, le Preneur et ses assureurs renoncent à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Bailleur et ses assureurs en cas de dommages résultant des mêmes événements, pouvant être causés aux biens du Preneur.

9.4) Absence de responsabilité du Bailleur :

Le Preneur s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

a) - en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, le Bailleur n'étant tenu à aucune obligation de surveillance. De même, en cas de troubles, agissements, des autres locataires, de leurs préposés, des fournisseurs ou des clients.

b) - en cas d'interruption dans le service des fluides. En cas d'arrêt même prolongé du fonctionnement de l'ascenseur s'il en existe,

c) - en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'ensemble immobilier, s'il en existe,

d) - en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations ou d'humidité. Les marchandises ou denrées stockées dans les réserves situées en sous-sol devront être isolées au moyen d'un dispositif installé à dix centimètres au-dessus du sol.

e) - pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur à un préposé du Bailleur.

f) - en cas d'activités concurrentes exercées par un colocataire ou tiers, autorisées ou non étant rappelé que le Bailleur n'a consenti aucune exclusivité au Preneur dans l'exercice de ses activités.

9.5) Règlements de police :

Le Preneur déclare avoir pris connaissance des divers règlements de police de l'immeuble, et s'engage à se conformer à toutes les dispositions de ces règlements, ainsi qu'aux arrêtés municipaux et règlement sanitaire départemental en lien avec l'activité exercée.

9.6) Conditions d'exercice

Le Preneur devra exercer des activités qui ne devront donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres exploitants de l'immeuble. Le Preneur devra en conséquence faire son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient formulés à son sujet au Bailleur, aux autres propriétaires, copropriétaires, occupants et le cas échéant au syndicat de copropriété, à l'association syndicale libre et à ses membres, de telle sorte que ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Article 10 : entretien et réparations

10.1) A la charge du Preneur :

Conformément à l'article R. 145-35 du Code de commerce ne peuvent être imputés au locataire :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

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

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

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

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

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

Sous réserve des dispositions législatives et réglementaires ci-dessus, le Preneur s'engage :

a) - A tenir les lieux loués pendant toute la durée du bail, en bon état de réparations locatives et d'entretien par application des dispositions des articles 1754 et 605 du Code civil, et ce même, par dérogation à l'article 1755 du Code civil, si ces réparations deviennent nécessaires pour cause de vétusté. Le Bailleur ne sera tenu qu'aux grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

b) - A maintenir en bon état d'entretien de fonctionnement et de sécurité, les installations électriques, mécaniques et autres, faisant partie des lieux loués.

c) - A prendre les précautions nécessaires pour protéger les compteurs, tuyaux et canalisations traversant les lieux loués contre toute détérioration ou variation de température.

d) - A assurer par ses propres moyens et à ses frais jusqu'à la canalisation commune, tous dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués.

En cas d'engorgement de l'une quelconque des canalisations d'évacuation communes, les frais de dégorgement seront récupérés en Parties égales, entre tous les locataires desservis par ladite canalisation et situés en amont du point d'engorgement.

e) - A entretenir sa vitrine et sa façade en bon état de propreté et de réparation, et, le cas échéant si le local en est équipé, à maintenir en bon état de réparation et d'entretien les rideaux métalliques, qu'ils soient mécaniques ou électriques.

f) - Toutes les investigations, contrôles, analyses, travaux et aménagements qui seraient nécessaires notamment au titre de l'hygiène, de la santé, de la sécurité, de la réglementation incendie, de l'accessibilité des locaux aux personnes handicapées, de l'isolation phonique et thermique, etc., tant à l'entrée dans les lieux qu'au cours du bail, relevant de la réglementation actuellement en vigueur ou de toutes dispositions réglementaires nouvelles applicables aux locaux en cause, seront à la charge exclusive du Preneur pour les seuls locaux dont il a la jouissance, sauf dans l'éventualité où ces charges relèveraient du champ de l'article 606 du Code civil.

g) - A dératiser, désouriser et désinsectiser son local régulièrement et chaque fois que cela sera nécessaire. Si le Bailleur devait intervenir directement dans les lieux loués à titre conservatoire, le coût de l'intervention serait à la charge exclusive du Preneur, celui-ci le reconnaissant expressément.

h) - A respecter les obligations de sécurité incendie, notamment en installant des extincteurs dont l'achat et l'entretien seront à ses frais.

10.2) Travaux subis par le Preneur :

Le Preneur souffrira sans aucune indemnité ni diminution de loyer qu'elle qu'en soit l'importance ou la durée, celle-ci excédât-elle vingt et un (21) jours, tous les travaux de grosses réparations qui deviendraient nécessaires aux lieux loués ou dans les immeubles voisins et aussi tous travaux d'amélioration ou construction nouvelle que le Bailleur pourrait faire exécuter par la suite.

A ce sujet, il fera déposer dans les plus brefs délais tous les agencements susceptibles de gêner l'exécution des travaux.

Il déclare accepter que soient effectuées dans les locaux loués les prestations d'entretien souscrites par le Bailleur dans le cadre de contrats de maintenance.

En contrepartie, le Bailleur s'engage à faire limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au Preneur et à lui assurer en permanence un libre accès aux locaux loués

Il devra également supporter, de la même manière, les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les locaux voisins de celui dont fait partie les lieux loués, alors qu'il résulterait une gêne pour l'exploitation de son commerce, et sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins s'il y a lieu.

Le Preneur s'engage, autant que de besoin, à laisser libre accès au propriétaire ou à ses ayant droit, employés ou fournisseurs, afin d'accéder à toutes les canalisations situées dans le local ou dans la réserve.

Cette servitude de passage est consentie pour toute la durée du bail initial et de ses éventuels renouvellements, et à titre gratuit.

10.3) Responsabilité :

a) - Le Preneur s'engage à accepter qu'à défaut par lui d'avoir effectué les travaux d'entretien et de réparation mis à sa charge, le Bailleur les entreprenne en ses lieux et place, trente (30) jours après sommation qui lui serait faite par lettre recommandée restée infructueuse, sauf en cas d'urgence établie. Le Preneur s'engage à rembourser le coût desdits travaux au Bailleur majoré de 5 % pour frais de gestion dans les quinze (15) jours d'une sommation à lui adressée.

b) - Le Preneur s'oblige envers le Bailleur à lui signaler tout désordre ou dommage relatif aux lieux loués afin que ce dernier puisse agir contre le ou les constructeurs au titre des garanties légales. Il s'engage également à avertir immédiatement le Bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier.

c) Le Preneur sera responsable de toute réparation normalement à la charge du Bailleur, mais rendue nécessaire par le défaut d'exécution des réparations ou de l'entretien normalement à la charge du Preneur ou par des dégradations de son fait, de son personnel ou de ses visiteurs.

Article 11 : impôts et taxes - assurances

Le Preneur acquittera exactement pendant le cours du bail, ses contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle et autres, et généralement tous impôts et taxes mis ou à mettre à la charge des locataires commerçants. Il devra en justifier à toute demande du Bailleur, notamment à l'expiration du bail avant tout déménagement.

11.1) Impôts :

Le Preneur satisfera à toutes les charges de la ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, remboursera au Bailleur sa part des taxes de ville, ordures ménagères, déversement à l'égout, balayage ainsi que toutes autres qui pourraient être créées par la suite, à la charge des locataires, mais recouvrées sur le propriétaire.

Il remboursera au Bailleur l'impôt foncier ainsi que la taxe annuelle sur les bureaux en Ile-de-France, au cas où celle-ci serait exigible. Il conservera à sa charge le coût et le versement de la redevance pour création de bureaux éventuellement exigible, qu'il s'agisse de locaux neufs ou de locaux aménagés à cette fin préalablement à l'entrée dans les lieux du Preneur.

Au cas où seraient mises à la charge des propriétaires d'autres impositions, taxes ou redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, le Preneur devrait rembourser au Bailleur, en sus de son loyer, une somme équivalente à celle acquittée au cours de l'année précédente à raison de ces impositions, taxes ou redevances.

11.2) Assurances :

Le Preneur remboursera au Bailleur la quote-part des primes afférentes aux polices d'assurance que celui-ci a souscrites, au prorata des surfaces qu'il occupe, ou des tantièmes de copropriété le cas échéant.

Également, au cas où l'activité exercée par le Preneur dans les lieux loués serait génératrice de surprimes d'assurance, tant pour son local que pour les locaux voisins, le Preneur remboursera lesdites surprimes au Bailleur.

Article 12 : cession

12.1) Conditions :

a) Le Preneur ne pourra céder son fonds et le droit au présent bail qu'avec le consentement exprès et par écrit du Bailleur, sous peine de nullité des cessions consenties au mépris de cette clause et même de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

En aucun cas, la cession du fonds ne pourra être consentie si le Preneur n'est pas à jour des loyers et charges.

b) Les Parties conviennent expressément que la cession du droit au présent bail ne pourra intervenir qu'au profit de l'acquéreur du fonds et pour l'ensemble des activités constituant la destination des lieux loués à caractère indivisible, telle que stipulée aux conditions particulières du présent bail.

c) Les Parties conviennent que le Bailleur bénéficiera d'un droit de préférence pour l'acquisition du fonds ou le rachat du droit au bail du Preneur.

Le Preneur devra adresser au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, une déclaration d'intention de cession qui mentionnera le prix et les conditions de la cession projetée. Le Bailleur disposera d'un délai de deux (2) mois à compter de la réception pour prendre sa décision et sera réputé avoir renoncé en l'absence de réaction de sa part dans ce délai.

S'il se déclare intéressé, le Bailleur sollicitera, en tant que de besoin, l'avis du Service des Domaines sur le prix et formulera, le cas échéant, une nouvelle proposition au Preneur.

Le Bailleur ne sera tenu d'acquiescer qu'à la condition d'avoir exprimé son acceptation expresse et sans réserve sur toutes les conditions de la cession, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée dans le délai de deux (2) mois de la déclaration du Preneur.

12.2) Validité :

Pour être valable, toute cession devra être constatée par acte notarié ou sous seing privé rédigée par un avocat. Elle ne pourra être consentie pour un prix inférieur à celui du présent bail. Le Preneur restera tenu solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et à l'exécution des conditions du présent bail, de manière que le Bailleur puisse agir directement contre lui, si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le cessionnaire.

De plus, l'acte de cession devra expressément inclure la clause selon laquelle le cessionnaire répond solidairement avec le cédant de l'ensemble des dettes locatives de ce dernier. En particulier, le cessionnaire reste redevable à l'égard du Bailleur de toute somme afférente aux exercices de charges non régularisés au jour de la cession, à charge pour lui d'en réclamer la partie imputable au cédant auprès de celui-ci, prorata temporis.

La présente clause est de rigueur et s'applique, en cas de redressement judiciaire, à l'ensemble des loyers impayés même antérieurs au jugement d'ouverture.

Toute cession réalisée en fraude au droit du Bailleur ou consentie ultérieurement à des conditions plus favorables que celles contenues dans la déclaration du Preneur entraînera la résiliation immédiate du présent contrat sans qu'il soit besoin d'une quelconque formalité au préalable.

12.3) Solidarité :

a) Une copie exécutoire de l'acte de cession sera délivrée au Bailleur, sans frais à sa charge. En outre, le Preneur restera solidairement garant avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, pour une durée de trois (3) ans, du paiement des loyers et charges échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail.

De la même façon, tous les titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux, pour une durée de trois (3) ans, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires, ce que le Preneur s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport. Les Parties conviennent qu'en dérogation avec les dispositions de l'article L.145-16-1 du Code de commerce le Bailleur ne sera pas tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois (1) à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

b) Conformément aux dispositions de l'article L.621-30 du Code de commerce, la clause de solidarité ne pourra être écartée qu'au profit de l'administrateur judiciaire, le Preneur restant tenu de cette garantie envers le Bailleur.

c) Si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-1 à R.214-16 du Code de l'urbanisme, le Preneur devra justifier au Bailleur, en même temps qu'il lui notifie le projet d'acte de cession :

- de ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A.214-1 du Code de l'urbanisme ;
- de ce que la commune n'a pas préempté dans le délai de deux (2) mois qui lui était ouvert.

Article 13 : nantissements

Tous les nantissements qui seront consentis par le Preneur devront, pour être opposables au Bailleur, lui être intégralement dénoncés au plus tard dans les quinze jours de l'inscription qui sera prise au greffe du Tribunal de commerce dans les conditions prévues aux articles L.142-3 et L.142-4 du Code de commerce.

Article 14 : sous-location – domiciliation - gérance

a) Le Preneur s'interdit de sous louer en totalité ou en partie les lieux loués qui sont réputés indivisibles, de se substituer toute personne et de prêter les lieux loués, même temporairement à des tiers même à titre gratuit, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur.

b) Toute domiciliation devra recevoir l'accord écrit et préalable du Bailleur.

c) Le Preneur ne pourra mettre sa société en location gérance sans solliciter l'accord express et écrit du Bailleur, auquel il devra soumettre les candidatures.

Un projet de contrat de location-gérance devra être adressé au Bailleur pour agrément.

Une copie de l'acte sera adressée quinze (15) jours après sa signature au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 15 : Visite des locaux

Le Preneur s'engage à laisser au Bailleur, en permanence, un libre accès aux locaux, afin de lui permettre de réaliser les travaux nécessaires, vérifier le bon entretien des lieux loués par le Preneur, la bonne exécution de travaux à la charge de ce dernier et la réalisation des diagnostics réglementaires.

Sauf urgence manifeste, le Bailleur devra aviser le Preneur de ces visites en respectant un préavis de quarante-huit (48) heures.

Au cours des six (6) mois précédant l'expiration du bail, le Preneur devra laisser visiter les locaux aux heures et jours ouvrables à toute personne munie d'une autorisation du Bailleur.

Le Preneur devra, pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage s'appliquera en cas de mise en vente des locaux ou de l'immeuble dont ils dépendent.

Article 16 : Clause de restitution des lieux :

Le Preneur s'engage à rendre en parfait état les locaux loués, quel que soit l'état des lieux d'entrée, et à acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues par lui au titre de l'entretien, soit le cas échéant, au titre de la restitution dans l'état d'origine que le Bailleur aura la faculté d'exiger.

Un état des lieux de sortie contradictoire se fera, conformément à l'article L 145-10-1 du Code de commerce, en présence du Preneur dûment convoqué. En cas d'absence du Preneur, l'état des lieux réputé contradictoire à son égard lui sera opposable, sans restriction ni réserve.

Le Bailleur, après vérification des factures entreprises, déterminera le montant définitif des réparations pouvant incomber au Preneur et notifiera ce montant au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 17 : Clause résolutoire :

A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du bail, qui sont toutes de rigueur, ou de payer à son échéance un seul terme de loyer ou ses accessoires, le présent bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit, et sans aucune formalité judiciaire, un (1) mois après un commandement de payer ou d'exécuter, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai.

Et si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre sans délai d'une simple ordonnance de référé, rendue par le tribunal compétent.

Dans tous les cas de résiliation ainsi prévus, la somme versée à titre de dépôt de garantie par le Preneur restera acquise au Bailleur, à titre d'indemnité, et sans préjudice de tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu.

A compter de la date de résiliation du présent bail le Preneur sera, de plein droit, redevable d'une indemnité d'occupation dont le montant représentera pour chaque jour de retard le double du loyer précédemment en vigueur et sera payable prorata temporis au Bailleur jusqu'à complète libération des lieux.

Article 18 : pénalités

En cas de retard dans le paiement des sommes de toutes natures dues par le Preneur au titre de l'exécution du présent bail, le Preneur s'engage par la présente clause pénale qu'il déclare accepter entièrement et définitivement et sans que la présente clause puisse valoir prorogation de délai et sans préjudice de la clause résolutoire, à régler au Bailleur en sus des loyers et accessoires, une pénalité de 10 % (dix pour cent) par mois de retard, chaque mois commencé étant dû ainsi que tous les frais et honoraires des actes d'huissier et de procédure éventuellement engagés et tous frais de relance.

La clause pénale sera applicable huit (8) jours après simple envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 19 : caution

19.1) Modalités :

Les présentes sont soumises à condition suspensive de fourniture dans un délai de trois mois suivant la signature du bail d'une garantie à première demande représentant la somme de douze mille six cents euros (12 600 €), somme équivalente à 6 mois de loyers, effective pendant toute la durée du bail, servant à garantir aussi bien le paiement des loyers, que l'exécution des clauses du présent bail. Si la garantie bancaire à première demande n'était pas mise en place à cette date ou n'était pas renouvelée, le présent bail serait immédiatement et de plein droit résilié. Les loyers et charges pour la période d'occupation devront rester acquis au bailleur. Les travaux effectués par le preneur devront rester acquis au bailleur. La totalité des frais et débours occasionnés par ces démarches seraient entièrement à la charge du locataire.

Cet acte de cautionnement bancaire sera dès réception annexé au présent bail.

Article 20 : renonciation à l'imprévision

Les Parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des Parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Article 21 : formalités

Le Preneur s'oblige à informer le Bailleur immédiatement en cas de changement de dirigeant, de modification de sa forme sociale, de mise en redressement ou liquidation judiciaires ainsi qu'en cas de demande de règlement amiable telle que visée à l'article L.611-3 du Code de commerce.

Dans cette dernière éventualité, tout projet de règlement amiable intervenant avec une fraction des créanciers recevra obligatoirement l'accord préalable du Bailleur avant homologation par le Tribunal de Commerce.

En l'absence d'intervention du Bailleur au projet de règlement amiable, les termes de celui-ci ne pourront lui être opposés, ni les éventuels délais de paiement qui seraient accordés au Preneur.

L'obligation d'information à laquelle s'oblige le Preneur au titre du présent article devra être remplie au plus tard huit (8) jours après l'événement à peine de résiliation de plein droit du bail.

Article 22 : frais

Tous frais, droits et honoraires relatifs aux présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les honoraires de commercialisation seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Article 23 : non validité partielle

Si une ou plusieurs stipulations du présent bail commercial sont tenues pour non valides par une loi ou un règlement ou déclarées telles par une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres stipulations du présent bail conserveront toute leur force et leur portée.

Article 24 : election de domicile

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, les Parties font élection de domicile : le Preneur au siège de sa société – 60 rue François 1^{er} PARIS (75008) et le Bailleur au siège social de 1001 Vies Habitat.

Article 25 : annexes

Le Preneur reconnaît avoir reçu :

- un exemplaire de l'état des risques naturels et technologiques en application des articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement, datant de moins de six mois ;
- un exemplaire de déclaration de sinistre indemnisé sur l'immeuble en application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement ;

- une copie de la fiche récapitulative du dossier technique Amiante en application de l'article R.1334-29-5 du Code de la santé publique (lorsque le permis de construire de l'immeuble a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997) ;
- une copie du diagnostic amiante parties privatives ;
- un exemplaire du diagnostic de performance énergétique en application des articles L.126-26 et L.126-28 du Code de la construction et de l'habitation.
- L'état des lieux entrant

Fait à Pantin, le

29 avril 2025

En trois exemplaires originaux dont un pour le Preneur, l'autre pour le Bailleur, le troisième pour la caution.

Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »

LE PRENEUR

lu et Approuvé



LE BAILLEUR

Lu et approuvé

