BAIL COMMERCIAL

Entre les soussigné(e)s :
La Société SCI LUCA Société commerciale immobilière, au capital de 60 979,00 €, immatriculée au RCS de NANTERRE 418284964, dont le siège social est situé 67 Rue Sadi Carnot 92170 VANVES , représentée par PEDRO Paula ,

Ci-après dénommé(e) le « Bailleur »,
d'une part,
Et :

La Société AN Esthétique Société à responsabilité limitée (Société à associé unique), au capital de 1 000,00 €, immatriculée au RCS de MELUN 940995376, dont le siège social est situé 74 RUE SADI CARNOT 92170 VANVES , représentée par NUBLAT Anaïs ,
Ci-après dénommé(e) le « Preneur »,
d'autre part,
Ci-après encore dénommés collectivement les « parties » ou individuellement une « partie »,

Cela exposé, il a été convenu de ce qui suit :

OBJET - RÉGIME JURIDIQUE - DURÉE

Article 1 - Objet - Régime juridique

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dans le cadre du statut des baux commerciaux régi par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et les textes réglementaires pris pour leur application. Cela sous réserve que le Preneur en remplisse les conditions et aux clauses et conditions ci-après stipulées, ainsi que, le cas échéant, à celles du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'immeuble dont il a été donné connaissance au Preneur.

Article 2 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commencent à courir le 01 avril 2025, pour venir en conséquence à expiration le 01 avril 2034.
Le Preneur aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en délivrant congé au Bailleur six (6) mois au moins à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, conformément à l'article L. 145-4 du code de commerce.
Le Bailleur disposera de la même faculté s'il entend se prévaloir des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du code du commerce, en délivrant congé par acte extrajudiciaire conformément à l'article L. 145-9 du code de commerce.

LOCAUX

Article 3 - Désignation des locaux

1 - Adresse :
Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après situés : 74 RUE SADI CARNOT , 92170 VANVES .
Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits locaux pour les avoir visités en vue de conclure le présent acte.

Il les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans recours d'aucune sorte contre le Bailleur. Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquées ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer, ni indemnité.
De convention expresse entre les parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

2 - Description des locaux :
Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte les locaux, dont la description suit : BOUTIQUE 2 PIECES, avec SD.
Superficie totale : 33 mètres carrés.
Equipements présents dans la location : _____.
Toute différence entre la superficie indiquée ci-dessus et la superficie réelle des locaux ne pourra en aucun cas justifier ni réduction, ni augmentation de loyer.

3- Destination des locaux donnés en location :
Dans le cadre du présent bail, les locaux loués sont destinés à l'usage de : SALON D ESTETIQUE - SOINS CORPS , à l'exclusion de toute autre utilisation.
Le Preneur s'engage à maintenir le bien loué en état permanent d'exploitation effective et normale.
Le preneur ne pourra modifier, même partiellement, cet usage ou y adjoindre une autre activité, sauf dans les conditions et formes fixées par les articles L145-47 et suivants du code de commerce.
Le bailleur restera libre de louer les autres locaux de l'immeuble pour des activités similaires à celles du preneur.

Article 4 - Délivrance - État des lieux initial

Le Preneur déclare avoir reçu, préalablement à la conclusion du présent bail, toutes informations utiles sur l'état des locaux et de l'immeuble. Il déclare accepter de se faire délivrer les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance
Le Preneur reconnaît que les locaux loués lui permettent en l'état l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail.
Un état des lieux contradictoire sera dressé à l'amiable à la remise des clés, conformément à l'article L. 145-40-1. Si l'état des lieux ne peut être établi à l'amiable, il le sera 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.
Il est également rappelé que le Bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil.
En cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds de commerce et lors de la restitution des locaux, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux.
Le Preneur se déclare satisfait de l'état des locaux loués et ne pourra exiger du Bailleur aucun travaux de reprise, de réfection, de remise en état ou aux normes, ni adjonction d'équipements supplémentaires, notamment en matière de sécurité, qu'il s'agisse de malfaçons ou de défauts de conformité.
De même, le Preneur ne pourra formuler aucune réclamation du fait de constructions ou d'aménagements quelconques susceptibles de modifier ultérieurement les vues et l'environnement des locaux loués.
Le Preneur considère également que l'obligation de délivrance des locaux loués a été parfaitement remplie par le Bailleur.
Il prendra possession des locaux loués dans l'état où ils se trouveront à la date de prise d'effet du bail, sans exception ni réserve et sans recours à l'encontre du Bailleur, ceci pour quelque cause que ce soit.
Le Preneur reconnaît enfin que les locaux qu'il a visités ne présentent ni vice ni défaut qui empêche leur usage.

Article 5 - État récapitulatif et prévisionnel des travaux

Conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce, lors de la conclusion du contrat puis tous les trois ans, le Bailleur doit communiquer au Preneur, dans les deux mois à compter de chaque échéance triennale, un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel.
Est annexé au présent bail un état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisés dans les trois années ayant précédé la signature du bail, avec indication de leur coût. Le Bailleur communiquera au Preneur, dans un délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état récapitulatif des travaux qu'il aura éventuellement réalisés au cours des trois années précédentes;

Article 6 - États des risques naturels, miniers et technologiques

Si la situation du bien immobilier l'exige, et conformément aux dispositions des articles L. 125-5 et R. 125-26 du code de l'environnement, un état des risques naturels, miniers et technologiques a été réalisé et joint en annexe par le Bailleur au présent bail.

Article 7 - Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Conformément aux dispositions des articles L. 126-23 et suivants du code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail, à titre purement informatif, le diagnostic de performance énergétique des locaux réalisé dans les 6 mois qui précèdent la signature du présent bail.
Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, chaque trimestre et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au Bailleur d'actualiser ce dossier.

Article 8 - Dossier technique amiante

Conformément à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique, et si la situation de l'immeuble l'exige, est annexée au présent bail la fiche récapitulative du dossier technique amiante relative aux locaux loués ainsi qu'aux parties communes dont le Preneur a l'usage. Cette fiche récapitulative est établie conformément aux prescriptions de l'annexe 2 de l'arrêté du 21 décembre 2012 et contient les recommandations générales de sécurité établies selon l'annexe 1 dudit arrêté.
Le dossier technique amiante restera à la disposition du Preneur qui déclare avoir été informé par le bailleur de son obligation de fournir ce dossier technique amiante ou non. Le cas échéant, il déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans ce dossier, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante, et s'il y a lieu pour la gestion des déchets amiantés, et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans les locaux loués.

Article 9 - Risques de pollution

Le Preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les locaux loués et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et remédier à toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les locaux loués, 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 également 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 loués ou l'immeuble.

Article 10 - Sols et sites pollués

Le Bailleur est tenu d'informer par écrit le Preneur des risques de pollution des sols. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6 du Code de l'environnement. Le présent bail atteste de l'accomplissement de cette formalité par le Bailleur.
Il est rappelé qu'à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, le Preneur a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou d'obtenir une réduction du loyer.
Le Preneur déclare qu'ayant été informé par le Bailleur, il se satisfait de cette information, en fait 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.

Article 11 - Clause environnementale

Les Parties s'engagent à coopérer, chaque fois qu'il sera nécessaire ou utile, à la mise en oeuvre des mesures et travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'immeuble et des locaux, et à se communiquer toutes les informations utiles à cet effet, notamment relatives aux consommations énergétiques des locaux loués. Le Preneur permettra au Bailleur l'accès aux locaux loués pour la réalisation, le cas échéant, de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

CONDITIONS FINANCIÈRES

Article 12 - Loyer

1 - Montant du loyer :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant
un loyer mensuel de 800,00 € hors charges, auquel s'ajoutera la TVA au taux légal en vigueur, les charges de 50 euros (révisable annuellement), plus la facure EDF (pour moitié) que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur pendant toute la durée du bail.
Le loyer sera payé à terme à échoir, le 1er jour de chaque mois.

2 - Révision du loyer :

Le loyer sera révisé par indexation automatique en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE. La révision interviendra chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail, sans autre formalité. L'indice de base à prendre en compte sera le dernier substitué à la date de prise d'effet du bail.
Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit pour les révisions ultérieures du loyer.

3 - Répartition des dépenses entre Bailleur et Preneur :

A. Les dépenses à la charge du Preneur :
Les dépenses à la charge du locataire sont celles liées à l'occupation des locaux, à savoir :
- les dépenses courantes d'eau, de gaz et d'électricité,
- les dépenses d'entretien et de réparations courantes : peintures, papiers peints, moquettes, appareils de chauffage, compteurs, sanitaires, volets extérieurs...
- les dépenses d'équipement de la copropriété : quote-part des frais d'ascenseurs ou des charges du personnel d'entretien,
- les travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique,
- les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont bénéficie le locataire : taxe foncière, taxes additionnelles à la taxe foncière, voirie, enlèvement des ordures ménagères, etc.

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Bailleur, le Preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquittera ses impôts, les contributions personnelles et mobilières et taxes dont il est le redevable légal et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra en justifier à toute réquisition du Bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.
Chaque année, le bailleur devra communiquer un état récapitulatif annuel de l'inventaire des charges, impôts, taxes et redevances.
Le Preneur remboursera au Bailleur, la quote-part des locaux, au prorata des surfaces exploitées, dans les charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties à usage collectif de l'immeuble (ci-après, les « parties communes ») selon l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges ci-après, conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce. 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 dans le délai de 3 mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

B. Le Bailleur conservera à sa seule charge :
- les dépenses de grosses réparations liées au bâti et mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.
- 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.
- les impôts, taxes, contributions et redevances dont il est le redevable en tant que propriétaire.
- charges, impôts, taxes, redevances et coût des travaux portant sur des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.
- Les honoraires liés à la gestion des loyers des locaux loués.

C. 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.
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.

GARANTIES FINANCIERES

Article 13 - Dépôt de garantie

Le Preneur verse au Bailleur à la signature des présentes, à titre de dépôt de garantie, une somme correspondant à un mois de loyer, soit la somme de 800,00 € pour garantir la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le Preneur, dont le Bailleur pourra être rendu responsable.
En vertu des dispositions de l'article L. 145-40 du code du commerce, les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire, au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes.
À chaque réajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera majoré ou diminué proportionnellement.
Il est expressément convenu que le Preneur ne pourra compenser ce dépôt de garantie avec le dernier terme du loyer dû.
Au départ du Preneur après cessation du bail, le dépôt de garantie lui sera restitué sous réserve de vérification de l'exécution par le Preneur des travaux à sa charge, déménagement, libération de tous occupants, remise des clés et production par le Preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, et sous déduction de toutes sommes dues par lui au titre du présent bail, dans un délai compris entre 3 et 6 mois.
En cas de transfert de la propriété de l'immeuble, le montant du dépôt de garantie en possession du Bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte expressément.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR ET DU PRENEUR

Article 14 - Obligations à la charge du Bailleur

Le Bailleur devra mettre les locaux loués à la disposition du Preneur en les tenant clos et couverts sans déroger aux obligations du Preneur, concernant les travaux qui seraient nécessaires à la devanture.
Le Bailleur devra effectuer les réparations autres que locatives ou les remplacements qui peuvent devenir nécessaires (article 1720 du code civil) et notamment il devra prendre à sa charge les grosses réparations prévues par l' article 606 du code civil.
Le Bailleur est tenu d'assumer la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que des autres travaux qui n'incombent pas au Preneur en vertu des stipulations qui précèdent.

Article 15 - Obligations du Preneur

1 - Paiement
Le Preneur devra payer au Bailleur le loyer et les charges en termes égaux dans les conditions prévues à l'article 11-1 "Montant du loyer" de ce bail, chaque mois.

2 - Exploitation et garniture des locaux
Il devra tenir les locaux loués garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des charges, clauses et des conditions du présent bail.

3 - Jouissance
Le Preneur devra obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de son activité et se conformer aux lois et règlements en vigueur concernant, notamment, la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

Il fera son affaire personnelle de l'obtention d'un droit de voirie auprès des services de la ville compétents.

Tous travaux de conformité avec les règles de sécurité ou d'hygiène ou de travail liées au domaine d'activité du Preneur, ainsi que les nouvelles règles qui pourraient être édictées, seront entièrement à la charge du Preneur qui en fera son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.
Au cas où un conduit de fumée serait exigé ou nécessaire, il sera fait à l'emplacement désigné par le Bailleur, aux frais du Preneur et sous sa responsabilité exclusive.
Le Preneur devra occuper les locaux en bon père de famille et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou causer un quelconque trouble de jouissance par son fait ou celui des gens qu'il emploiera à son service.
En cas de contestation concernant son activité, il devra en faire son affaire personnelle. Il en ira de même en ce qui concerne les troubles que les autres occupants de l'immeuble ou les voisins pourraient lui occasionner.
Le Bailleur déclare que, conformément à l'article 1725 du code civil, il ne garantit pas le Preneur du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance, notamment en cas de vol. Le Bailleur, en aucun cas, ne peut être responsable du trouble de fait provenant d'un colocataire, sa responsabilité étant strictement limitée aux troubles de droit.

4 - Enseigne
Le Preneur pourra avec l'autorisation écrite du Bailleur, sous réserve de se conformer au règlement de copropriété de l' immeuble et avec les règles d'urbanisme, apposer une enseigne à l'extérieur des locaux loués ou installer des stores extérieurs, tentes, marquises, auvents. Il devra maintenir ces installations en bon état d'entretien et réparation et il sera seul responsable des accidents que leur existence pourrait causer.

Il fera son affaire de l'obtention de toute autorisation administrative éventuellement nécessaire à l'apposition de cette enseigne.

5 - Entretien - Réparations
Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir réclamer au Bailleur aucune espèce de réparations, sauf si celles-ci relèvent des grosses réparations énumérées par l'article 606 du code civil.
Le Preneur sera tenu d'entretenir les lieux loués en bon état de réparations de toutes sortes et de les rendre comme tel à la fin du bail, de veiller à l'entretien complet de la devanture, s'il y en a une, et d'en assurer le ravalement et la réfection des peintures chaque fois que cela sera nécessaire, sauf si ces travaux relèvent de l'article 606 du code civil ; il devra veiller à l' entretien et au graissage des fermetures métalliques, à l'entretien et la réfection des toitures ou châssis vitrés et des verrières qui équipent les locaux loués, sauf si ces travaux relèvent de l'article 606 du code civil ; il prendra à sa charge toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par la suite, soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle, d'effraction, de vol, etc....
Le Preneur aura à sa charge l'entretien, les réparations et les travaux qui pourraient être prescrits ou imposés par les autorités administratives ou par la règlementation, quelle qu'en soit la nature, exception faite de ceux qui relèvent de l' article 606 du code civil, dès lors que c'est en considération du commerce exercé dans les lieux ; il effectuera à sa charge les travaux d'insonorisation qui seraient nécessaires compte tenu de l'utilisation des lieux, de même que les travaux de traitement et d'évacuation des fumées, d'isolement et de sécurité contre l'incendie, d'hygiène et tous ceux nécessaires pour le respect de la réglementation des établissements recevant du public, pour le cas où cette réglementation serait applicable.
Le Preneur aura également à sa charge les travaux d'accessibilité imposés par les autorités administratives dans les lieux loués. Il devra obtenir l'accord écrit du Bailleur, et le cas échéant celui de l'assemblée des copropriétaires, préalablement à leur exécution.
Le Preneur devra ramoner les cheminées, s'il y a lieu, à ses frais par le fumiste de l'immeuble toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an comme en fin de jouissance ; nettoyer grilles, conduits et bouches de ventilation ou d' aération de manière que celles-ci soient toujours en parfait état de fonctionnement ; il ne pourra utiliser dans les lieux qu'un mode de chauffage conforme à la réglementation en vigueur.
Le Preneur devra prendre un contrat d'entretien auprès d'un spécialiste pour entretenir à ses frais la chaudière qui équipe les locaux et en justifier au Bailleur. Si le remplacement de la chaudière s'avère nécessaire, le coût dudit remplacement sera supporté par moitié par le Preneur et pour l'autre moitié par le Bailleur. Dans l'hypothèse où le remplacement est dû à un défaut d'entretien imputable au Preneur, ce dernier en supportera seul le coût. Si le remplacement est dû à la vétusté, le Bailleur en supportera seul le coût.

6 - Travaux

Le Preneur devra supporter, sans pouvoir demander d'indemnité ou de diminution du loyer, tous travaux que le Bailleur jugerait nécessaires en cours de bail, même si leur durée excède 21 jours, sauf impossibilité d'exploiter les locaux loués.
Le Preneur supportera sans indemnité de la part du Bailleur tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par des voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.
Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute détérioration ou dégradation des lieux loués pouvant donner lieu à des réparations à sa charge.
En cas de travaux ou simplement afin de constater l'état des locaux loués, le Preneur devra laisser son représentant ou son architecte pénétrer dans ces lieux, durant les heures ouvrables.

7 - Changements - Embellissements
Le Preneur pourra aménager la disposition intérieure des locaux à ses frais exclusifs, mais il ne pourra faire aucune démolition ou changement de distribution ou percement de mur sans autorisation préalable et écrite du Bailleur.
Si l'autorisation est donnée, les travaux devront être effectués sous la responsabilité du Preneur et sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur, qui accepte.
Tous travaux, embellissements, améliorations quelconques apportés par le Preneur resteront la propriété du Bailleur, à moins que celui-ci n'exige la remise en l'état antérieur des locaux pour les embellissements qui n'auraient pas été autorisés par lui, le tout sans indemnité.

8 - Visite des locaux
Le Preneur devra laisser visiter les locaux loués par le Bailleur ou tout représentant désigné par lui, au moins une fois par an et, au cours des six mois avant expiration du bail, pendant les jours et heures ouvrables et en laissant, si besoin est, apposer un écriteau pour indiquer que les locaux sont à vendre ou à louer.

9 - Assurances
Le Preneur doit s'assurer auprès d'une compagnie contre l'incendie, les attentats et les explosions, le matériel, le mobilier, les marchandises, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, le dégât des eaux, le bris des glaces, vitres et vitrages et de justifier au Bailleur chaque année de la validité de la police d'assurance par une attestation de ladite Compagnie d'Assurance.
Si le commerce exercé par le Preneur entraînait soit pour le Bailleur, soit pour les autres locataires soit pour les voisins, des surprimes d'assurance pour les risques d'incendie, dégâts des eaux et responsabilités immobilières, le Preneur serait tenu à la fois d'indemniser le Bailleur du montant desdites surprimes par lui payées, et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou voisins.

10 - Responsabilité et Recours
Le Preneur devra faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés dans les lieux loués du fait de troubles, émeutes, grèves, ainsi que des troubles de jouissance en résultant, sans toutefois que ceci pourra entraîner pour le Preneur l'obligation de reconstruire.
Le Bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols ou détournements dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués, le Preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la garde et la surveillance des locaux à lui loués.
Il en est de même en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d' humidité ou d'intervention de tous services publics ou pour toute autre circonstance, sauf si le Bailleur n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du code civil, le Preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le Bailleur.

Article 16 - Tolérances
Il est formellement convenu que toutes tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence ou la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.
Toute modification aux clauses et conditions du présent bail ne pourra intervenir que par écrit.

Article 17 - Caractère commercial des locaux

Les parties reconnaissent le caractère commercial des locaux, notamment au vu de leur usage, du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.
Elles déchargent le rédacteur des présentes expressément de toute responsabilité concernant l'affectation des locaux et la destination contractuelle des lieux, déclarant en faire leur affaire personnelle.

Article 18- Sanctions des obligations – Clause Résolutoire

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des clauses et conditions du bail, et un mois après une commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l' expiration des délais ci-dessus.
A cet égard, il est précisé que sont sanctionnables par le jeu de la clause résolutoire les charges et conditions du bail mais aussi le non-respect des clauses insérées sous les divers paragraphes telles que celles énoncées dans la désignation, la destination etc…
Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.
Si, malgré ce qui précède, le Preneur se refusait à évacuer les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, sans que le Preneur puisse réclamer aucune indemnité pour quelque motif que ce soit et sans préjudice de toutes autres indemnités ou dommages-intérêts à la charge du Preneur.
En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura également la faculté distincte, un mois après un commandement resté sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue, par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme de loyer suivant.
A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme conformément au présent bail, les sommes dues seront automatiquement majorées à titre d'indemnité forfaitaire, sans préjudice de tous autres frais, notamment de commandement, de dix pour cent (10%) .
En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du Preneur, le montant total du dépôt de garantie, même si une partie n'a pas été versée, restera acquis au Bailleur, sans préjudice de tous autres frais ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du Preneur et de la résiliation.
L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, en cas de non-restitution des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou après expiration du bail sans droit au renouvellement, sera établie sur la base journalière de dix pour cent (10%) du loyer mensuel en vigueur, augmentée de la taxe sur la valeur ajoutée, si le présent bail y est assujetti.

Article 19 - Cession et Sous-location

1 - Cession

Le Preneur a la faculté de céder son droit au présent bail pour la totalité des locaux loués, à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, dans la mesure où ce dernier exerce la même activité, sans que le Bailleur puisse s'y opposer ou prétendre à une quelconque indemnité.
Dans tous les autres cas, le Preneur pourra céder le droit au présent bail et en totalité seulement à la condition expresse qu' une telle cession recueille l'agrément préalable et par écrit du Bailleur.
La cession devra être constatée par un acte authentique ou sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé à concourir par une notification qui devra lui être adressée au moins quinze jours à l'avance.
Ces dispositions s'appliquent à tous les cas de cession, y compris l'apport du droit au bail à une société.
Dans tous les cas, le Preneur restera garant solidaire du cédant de toutes les charges et conditions du bail, notamment du paiement des loyers, charges et accessoires, pendant une durée de TROIS ans à compter de la cession du bail.
Le Bailleur devra informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai d'UN mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

2 - Sous-location

Toute sous-location, même temporaire ou partielle ou une simple occupation des lieux par un tiers, à quelque titre que ce soit (location gratuite, domiciliation etc…) est interdite sous peine de résiliation immédiate du présent contrat de location, à la simple constatation de l'infraction et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure adressée au Preneur.
Par dérogation à l'alinéa précédent, le Bailleur autorise la sous-location temporaire et partielle exclusivement au profit d' une personne physique ou morale ayant un lien direct avec le Preneur, sous réserve de l'agrément préalable et écrit du Bailleur. A défaut d'agrément du Bailleur, la sous-location sera considérée comme non autorisée.
En cas de mise en gérance libre du fonds de commerce exploité par le Preneur, celui-ci devra notifier au Bailleur cette mise en gérance libre et lui remettre une copie du contrat qui devra contenir une clause précisant que le locataire-gérant ne pourra prétendre à aucun droit envers le Bailleur.

Article 20 – Décès du preneur

En cas de décès du Preneur il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers, ayants droit ou représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail, les héritiers ne pouvant invoquer le bénéfice de discussion.
Ils supporteront, en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue à l'article 877 du code civil.

Article 21– Droit de préemption

Conformément à l'article L. 145-46-1 du code de commerce issue de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, lorsque le Bailleur d'un local à usage commercial, industriel ou artisanal envisage de vendre les locaux loués, il doit en informer le Preneur en lui notifiant le prix et les conditions de la vente projetée dans les conditions de formes et de délais prévus par lesdites dispositions, par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre.
Le Preneur disposera d'un délai d'UN mois à compter de la réception de l'offre pour l'accepter et d'un délai de DEUX mois pour réaliser l'acte de vente à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur.
Si le Preneur doit obtenir un prêt, son acceptation est faite sous la condition suspensive de l'obtention dudit prêt et le délai de réalisation de la vente est alors porté à QUATRE mois. L'acceptation est caduque si la condition suspensive n'est pas réalisée à l'expiration du délai de quatre mois.
Une nouvelle notification sera faite si le Bailleur vend à un prix plus avantageux pour l'acquéreur.

FIN DU BAIL – RENOUVELLEMENT – RESTITUTION

Article 22- Extinction du contrat

1 - Hypothèse générale

Le contrat prendra fin dans les hypothèses déjà considérées, telles que l'exercice de la faculté par le Preneur de faire cesser le bail à l'expiration de chacune des deux périodes triennales (sauf si le Preneur a déclaré renoncer au droit de résiliation triennale prévu par l'article L. 145 – 4 du code de commerce lorsque le bail a une durée supérieure à neuf ans) ou la résiliation par le Bailleur en cas de non-respect par le Preneur des clauses et conditions du contrat.

2 - Hypothèse particulière

Le contrat pourra être résilié à l'initiative du Preneur qui fera valoir ses droits à la retraite ou son admission au bénéfice d'une pension d'invalidité dans les conditions prévues par l'article L. 145-4 du code de commerce, et le notifiera selon les formes et délais de l'article L. 145 – 9 du même code.

3 - Si le bailleur veut dénoncer le contrat, il peut :

- soit refuser le renouvellement moyennant le versement d'une indemnité d'éviction égale au préjudice causé sauf s'il prouve qu'il a un motif grave et légitime à l'encontre du Preneur sortant ou s'il justifie que l'ensemble doit être démoli pour cause d'insalubrité,
- soit donner congé au Preneur dans les formes de l'article L. 145 – 9 du code de commerce, six mois avant la date d'expiration en en précisant les motifs, le Preneur ayant deux ans pour saisir le Tribunal Judiciaire afin de contester le congé ou demander une indemnité d'éviction.

Article 23 - Destruction des locaux loués

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.
En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice des recours de chacune des Parties contre celle à la faute de qui la destruction serait imputable.

Article 24 - Renouvellement du contrat

1 - Conditions de renouvellement
À l'issue des 9 années d'exécution :

- Si aucune des parties ne dénonce le contrat, le contrat se poursuivra par voie de tacite prorogation, et ce jusqu'à ce que l'une des parties notifie à l'autre un congé ou une demande de renouvellement.

- Si le Preneur veut faire valoir son droit au renouvellement, il peut le demander au Bailleur selon les formes et délais de l'article L. 145 – 9 du code de commerce.

2 - Fixation du nouveau loyer
En cas de renouvellement du présent bail, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative selon les dispositions des articles L. 145-3 et L. 145 – 34 du code de commerce.
Les parties entendent néanmoins déroger aux dispositions du 4e alinéa de l'article L. 145-34 et renoncent, en cas de déplafonnement du loyer du bail renouvelé conformément aux dispositions de l'article L. 145-38 du code de commerce, à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10% par an. La hausse sera donc appliquée dès le début du bail renouvelé.

Article 25 - Restitution des locaux

À l'occasion de l'expiration du bail, le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement au plus tard un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur d'en aviser l'administration fiscale.
En fin de contrat ou en cas de rupture, quelle qu'en soit la cause, le Preneur devra rendre les lieux loués en bon état de toutes réparations locatives ou régler au Bailleur le coût de la remise en état ; celle-ci devra être achevée au jour de la remise des clefs.
Le Preneur devra enlever enseigne et mobilier, mais après avoir justifié du paiement de toutes les taxes à sa charge et de tous les termes de son loyer.
Les parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire lors de la restitution des locaux, à défaut de quoi l'état des lieux sera constaté par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.
À défaut d'exécution par ce dernier des travaux à sa charge, le Bailleur pourra, après vaine mise en demeure, demander au juge des référés l'autorisation d'y procéder aux lieu et place du Preneur, ou lui en imputer le coût.
Le Preneur devra rendre les clefs des locaux au jour du déménagement. Leur acceptation par le Bailleur ne portera pas atteinte à son droit d'exiger du Preneur le paiement des réparations dont celui-ci est normalement tenu.
Les travaux et embellissements effectués par le Preneur dans les locaux mis à sa disposition restent la propriété du Bailleur sauf les équipements (tels que cloisons mobiles, etc...) et matériels qui ne peuvent être considérés comme immeuble par destination.

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 26 - Frais

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige.

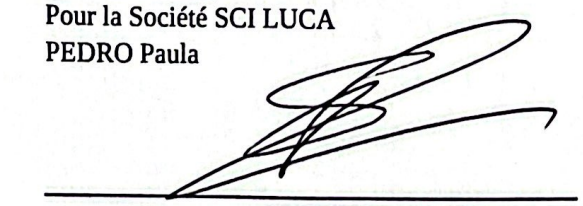
Article 27 - Élection de domicile

Pour l'exécution de ce contrat, les parties élisent domicile en leur demeure respective mentionnée en tête des présentes, celle du Preneur étant les lieux loués.

Fait à VANVES ,
Le 01 avril 2025,

Un exemplaire est remis à chacune des parties.

LE BAILLEUR
Pour la Société SCI LUCA
PEDRO Paula



LE PRENEUR
Pour la Société AN Esthétique
NUBLAT Anaïs

