

BAIL COMMERCIAL

Soumis au statut des baux commerciaux
(Articles L.145-1 et suivants du Code de commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNES:

La Société dénommée **LEOSSIF**,
Société Civile Immobilière au capital de 2.600 €
Dont le siège social est situé à SAINT MANDE (94160) 19 Avenue Sainte Marie,
Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 892 819 160

Ci-après dénommé "**LE BAILLEUR**"
D'UNE PART,

ET :

La Société dénommée **HAMOUD**,
Société par actions simplifiée,
Au capital social de 1.000,00 €.
Dont le siège social est situé à ASNIERES SUR SEINE (92600) 109 Avenue
d'Argenteuil,
En cours d'immatriculation au RCS de NANTERRE

Représentée par son Gérant :

- Mme Camélia HAMOUD, né le 01 Décembre 2001 à ARGENTEUIL (95100),
demeurant à SANNOIS (95110) 28 Boulevard Gabriel Péri

Il est précisé que :

Le présent contrat est réalisé pour le compte d'une société en formation dans le cadre des dispositions de l'article 1843 du code civil et du 3^{ème} alinéa de l'article 6 du décret n° 78-704 du 7 juillet 1978.

En conséquence il est rappelé que conformément aux dispositions des textes précités, l'immatriculation de la Société HAMOUD au RCS emportera reprise à son profit du présent bail qui sera alors réputé avoir été effectué dès l'origine par la Société lui-même.

Afin de fixer un terme à la période d'incertitude quant à la personne du Preneur définitif résultant des dispositions ci-dessus rappelées, il est stipulé que :

1/ Si l'immatriculation de la Société HAMOUD n'intervient pas dans un délai expirant le 31 Octobre 2024 le contrat objet des présentes se trouvera appartenir de façon définitive au Gérant de ladite Société.

2/ La Société HAMOUD devra justifier de son immatriculation au RCS par la production d'un extrait de cette immatriculation.

Ci-après dénommée "**LE PRENEUR**"
D'AUTRE PART,

I) OBJET

Le Bailleur donne à bail par les présentes, au Preneur qui accepte, les locaux ci-après désignés.

II) DESIGNATION DES LOCAUX LOUES:

Dans un ensemble immobilier en copropriété sis à **ASNIERES SUR SEINE (92600) 109 Avenue d'Argenteuil**

Lot numéro UN (1) :

Tout le rez de chaussée du bâtiment A qui comprend boutique, arrière-boutique, salle à manger, cuisine,

Et tout le bâtiment B qui comprend : fournil avec emplacement de four, réserve à farine et un couloir donnant sur la courette, remise, une autre remise avec grenier au-dessus.

Water-closets au fond de la courette.

Droit à cette courette en commun avec le lot N°8

Au sous-sol une cave n°1

Et les 260 / 1.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Et les 152 / 1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment A

Et les 1000/1000èmes des parties communes particulières au bâtiment B

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer.

Ainsi que lesdits lieux existent et se comportent, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation à la requête expresse du Preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes et les trouver dans les conditions nécessaires à leur destination et conformes à toutes normes applicables à ce type de locaux.

Les lieux étant pris dans leur état actuel, le Preneur ne peut rien exiger du Bailleur à ce titre et déclare faire son affaire personnelle des travaux de quelque nature que ce soit, indispensables ou non à l'exploitation des lieux et pour l'usage auquel ils sont destinés. Il est en outre précisé que cette condition est fondamentale pour le Bailleur qui n'aurait pas conclu le présent bail aux mêmes clauses et conditions.

III) INDIVISIBILITE DES LIEUX LOUES:

Les parties conviennent que les lieux loués forment un tout indivisible.

IV) DUREE:

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives qui a commencé à courir le **01 Septembre 2024** pour se terminer le **31 Août 2033**

Toutefois, le Preneur aura la faculté de résilier le bail, à l'expiration de chaque période triennale, en prévenant le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire (huissier de justice), six mois au moins à l'avance. Observation étant ici faite que si le congé est donné par le Preneur par Lettre recommandée avec accusé de réception, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre.

V) DESTINATION DES LIEUX LOUES:

Les locaux loués ne pourront être utilisés, pendant la durée ci-dessus définie du présent bail, qu'à l'usage exclusif **d'une ACTIVITE DE :**

--- BOULANGERIE, PATISserie, CONFISERIE, GLACES ---

L'activité de restauration est autorisée sous réserve que le Preneur s'assure d'obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de cette activité

Pour tout éventuel changement d'activité, extension d'activité, transformation d'activité, addition d'activité, le Preneur devra obtenir l'accord écrit et préalable du Bailleur.

Le Preneur sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation du présent bail, si bon semble au Bailleur.

Le Bailleur se réserve expressément le droit de louer à son gré, comme bon lui plaira et à qui bon lui semblera, les autres locaux quels qu'ils soient de l'immeuble, pour toutes destinations sans exception.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer certaines activités n'implique de la part du Bailleur aucune garantie, ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'activité définie.

VI) CONDITIONS GENERALES:

Le présent bail est fait aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, à celles ci-après énoncées, que le Preneur s'oblige à exécuter:

1 °) Occupation - sous-location - cession:

a) Occupation:

Le Preneur devra occuper personnellement les lieux loués, et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, mêmes sous forme de location-gérance.

b) Sous-location:

Toute sous-location totale ou partielle est interdite.

c) Cession:

Le Preneur ne pourra céder son bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise. Toute autre cession est interdite.

Dans tous les cas, le Preneur restera garant conjoint et solidaire du cessionnaire et des cessionnaires successifs sans pouvoir opposer le bénéfice de division ou de discussion, tant du paiement du loyer, que de l'exécution des conditions du bail. Cette garantie de paiement est limitée à une durée de 3 années à compter de la date de cession du fonds de commerce.

Le Bailleur devra être appelé, par lettre recommandée avec accusé de réception, à intervenir à cet acte et il lui sera délivré une copie exécutoire, sans aucun frais pour lui.

Aucune cession ne pourra avoir lieu s'il est dû des arriérés de loyers ou charges par le Preneur.

En cas de cession des droits au présent bail dans le cadre d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, le cessionnaire se retrouvera donc automatiquement garant solidaire du cédant pour toutes les sommes dues par ce dernier à compter rétroactivement de la date de début du bail et donc notamment pour toutes les sommes déclarées.

Par conséquent, la cession ne pourra avoir lieu sans que le cessionnaire s'engage à payer, sous quelques formes que ce soit, toutes les sommes non réglées par le cédant défailant au Bailleur, notamment celles dues antérieurement à l'ouverture de la procédure collective.

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire du Preneur, et dans l'hypothèse où l'administrateur judiciaire ou le mandataire liquidateur souhaiteraient procéder à la cession du fonds de commerce comprenant le bail commercial, sous quelque forme que ce soit, et sans préjudice du droit de préférence ci-dessus mentionné, une caution bancaire devra être fournie par le cessionnaire et couvrant deux années de loyers charges et taxes comprises, et ce, en remplacement de la solidarité existante entre le cédant et le cessionnaire du fonds de commerce.

d) Droit de préférence au profit du Bailleur :

Avant toute cession de fonds de commerce le Preneur devra, par acte extra judiciaire, notifier au Bailleur son intention de céder son fonds de commerce. L'offre du Preneur devra mentionner le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes les conditions essentielles de l'acquisition proposée. La durée de validité de l'offre sera de un mois à compter de la notification.

Le Bailleur pourra, dans le délai de un mois :

- Soit accepter l'offre du Preneur. Dans ce cas, il disposera d'un délai de 45 jours pour régulariser l'acte de transfert de propriété du fonds de commerce.
- Soit offrir une indemnité d'éviction égale au montant de la cession projetée.
- Soit refuser l'offre du Preneur.

Le défaut de réponse du Bailleur, dans le délai de un mois, sera considéré comme un refus de l'offre de cession.

Le Preneur ne pourra pas céder son fonds de commerce à des conditions plus favorables en prix et en modalités sans procéder à une nouvelle purge du droit de préférence du Bailleur.

e) Absence de droit de préférence au profit du Preneur :

Les parties conviennent expressément d'exclure des présentes le droit de préférence au profit du Preneur, instauré à l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

2°) Obligation d'exploiter et garantie des loyers:

Le Preneur devra maintenir les lieux constamment utilisés et garnis en tout temps de matériaux, marchandises, matériel, outils et mobilier en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

3°) Assurances:

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés aux mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, bris de glaces, vol, etc.).

Le Preneur devra également assurer à ses frais, en sa qualité de Locataire occupant et pour les montants suffisants admis par les Compagnies d'Assurances, sa responsabilité civile, pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait des préposés du Preneur, soit du fait des travaux d'aménagement, soit du fait et de l'usage des aménagements ou des installations à sa charge. Si ces travaux sont dirigés par un architecte ou un décorateur, celui-ci devra justifier à tout moment qu'il est assuré pour sa responsabilité civile professionnelle et qu'il est à jour du versement des primes correspondantes.

Le Preneur devra déclarer dans un délai de 8 jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Les polices d'assurances du Preneur devront, en outre, prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après une notification de l'assureur au Bailleur. Elles devront comporter renonciation à recours contre le Bailleur et son Assureur.

Le Bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le Preneur et ses assureurs, sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelque soit la date d'entrée effective du Preneur dans les lieux.

Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du bail et jusqu'au départ effectif du Preneur, quant bien même il occuperait les locaux sans droit ni titre, pour quelle que cause que ce soit.

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

Dans le cas où les activités du Preneur entraîneraient par leur nature, pour le Bailleur, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par le Preneur.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute Compagnie d'Assurances, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, le présent contrat valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

D'autre part, le Preneur remboursera au Bailleur toutes les primes d'assurance propriétaire non-occupant le cas échéant. Ces primes seront facturées au Preneur en une fois par an.

4°) Etat des lieux :

Le Preneur prend les lieux dans l'état où ils se trouvent le jour d'entrée en jouissance. Il les maintiendra en parfait état d'entretien et de réparations sans pouvoir réclamer, lors de l'entrée en jouissance et pendant toute la durée du bail, de réparations, ou additions. fussent-elles même rendues nécessaires par cas de force majeure ou exigée par une autorité administrative ou une disposition législative ou réglementaire.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties au moment de la prise de possession des locaux, et lors de leur restitution.

A défaut d'état des lieux amiable, il sera établi par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

5°) Travaux :

Le Preneur devra, pendant toute la durée du présent Bail, de ses renouvellements, et de son occupation, maintenir l'intégralité des Locaux Loués ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui en parfait état de propreté, d'entretien, de réparations, y compris en cas de vétusté ou d'un vice caché, à l'exception des grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil restant à la charge du Bailleur, de sorte qu'en fin de Bail ou au départ du Preneur, ils soient rendus en parfait état d'entretien et de réparations. Il devra déférer à toute injonction du Bailleur à cet effet, même en cours de Bail.

Le Preneur prendra également à sa charge l'entretien et la réparation à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux et réparations, absence de conformité, de toutes installations et gros équipements y compris les canalisations, appareils, conduits d'aération, fermetures et plus généralement, tous les éléments garnissant ou composant les Locaux Loués, sans exception notamment les transformateurs et les équipements de climatisation ou d'adduction d'eau. En particulier, le Preneur sera tenu d'effectuer à ses frais exclusifs tout remplacement ou modification de branchement, d'installation ou autre pouvant être exigé par toute compagnie distributrice.

L'entretien des glaces, vitres, fermetures métalliques ou autres est à la charge du Preneur. Le Preneur devra faire procéder, aussi souvent que nécessaire, à un nettoyage complet des glaces et en général de toutes installations extérieures pouvant être vues.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite de dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de sa clientèle.

Le Preneur se conformera à l'ensemble des lois, règlements et ordonnances en vigueur au cours de l'exécution du Bail, notamment en ce qui concerne la sécurité, la salubrité, la voirie, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation thermique, la réglementation du travail, la réglementation afférente aux Etablissements Recevant du Public, les règles définies par l'APSA, la réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées. Le Preneur effectuera à ses frais tous travaux ou modifications nécessaires afin de respecter lesdits lois, règlements, ordonnances et réglementations, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

De même, le Preneur devra se conformer à toutes prescriptions, réclamations, recommandations et injonctions administratives émanant notamment de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et plus généralement à toutes les obligations qu'exigerait l'autorité administrative et exécutera à ses frais tous travaux et modifications qui seraient prescrits à ce sujet, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le Preneur devra faire effectuer par des entreprises agréées les vérifications et contrôles réglementaires de toutes installations équipant les Locaux Loués et fournira tous justificatifs au Bailleur à sa première demande, notamment en ce qui concerne l'exécution à ses frais et sous sa responsabilité par des entreprises et sous la direction des hommes de l'art, de tous travaux à sa charge en vertu du présent article.

Le Preneur payera toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à l'utilisation des Locaux Loués ou à l'exercice de son activité. Le Preneur s'engage à respecter l'intégralité des contraintes, sujétions, servitudes de toute nature affectant les Locaux Loués.

Il est interdit de placer ou d'entreposer des objets dont le poids excéderait la limite de charges des planchers.

Le Preneur devra aviser immédiatement avec confirmation écrite, le Bailleur de toute réparation incombant à ce dernier, sous peine d'être tenu responsable de toutes aggravations ou dommages résultant de son silence ou de son retard.

Il devra laisser en tout temps, sur rendez-vous pris au préalable, aux jours et heures ouvrables, le libre accès des lieux loués au Bailleur, à ses mandataires et à son architecte, pour s'assurer de leur bon état d'entretien.

Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1724 du Code Civil pour les travaux mentionnés au présent acte. Le Preneur souffrira toutes réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les lieux loués ou dans l'immeuble. Le Preneur ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée.

Le Preneur devra déposer, à ses frais, et sans délai toutes installations dont l'enlèvement est nécessaire pour effectuer les réparations éventuelles à la charge de la copropriété ou du Bailleur.

6°) Autorisation préalable de travaux :

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués, aucune démolition ni construction et, généralement, des travaux touchant au gros œuvre, sans avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et sans l'autorisation écrite du Bailleur et le cas échéant du syndic de copropriété qui pourra lui imposer le contrôle de son Architecte. Les honoraires de ce dernier seront à la charge du Preneur.

Les Plans des aménagements, installations, améliorations et embellissements projetés par le Preneur, devront préalablement à toute exécution, être soumis pour accord au Bailleur.

Tous les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par le Preneur, deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur à l'expiration du présent bail.

Au départ du PRENEUR, le BAILLEUR pourra demander le rétablissement des lieux loués dans leur état initial aux frais du PRENEUR même si les travaux ont été autorisés par le BAILLEUR.

7°) Exercice de l'activité:

Le Preneur fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations découlant des dispositions législatives réglementaires, administratives, ou autres, nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant son installation des lieux loués.

Le Preneur fera son affaire personnelle et garantira le Bailleur de l'exercice de son activité dans le respect du règlement de copropriété annexé à l'acte.

Le Preneur s'engage, en outre, à faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes modifications à apporter aux lieux loués et à leurs installations qui seraient imposées par la législation en vigueur ou à venir touchant notamment à l'hygiène, à la sécurité et aux conditions de travail.

8°) Visite des lieux et restitution des lieux :

Le Preneur s'engage à laisser le Bailleur, ses représentants, architectes, entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les Locaux Loués à tout moment pendant le cours du Bail pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux dans les conditions prévues au présent Bail. Le Bailleur pourra

également les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente. Dans ce cadre, le Bailleur pourra apposer sur/ou dans les Locaux Loués, tout enseigne ou écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

La visite des lieux en vue de leur location ou de leur vente pourra intervenir chaque jour de dix heures à dix-huit heures sous réserve de prévenir le Preneur la veille pendant les périodes d'ouverture des locaux et au moins 3 jours à l'avance pendant les périodes de fermeture, sauf cas d'extrême urgence.

Le Preneur fera effectuer, avant sa sortie, toutes réparations à sa charge afin de restituer les locaux en parfait état d'entretien et de réparations. A défaut, il sera, à compter de la date de son départ, redevable envers le Bailleur d'une indemnité journalière payable à semaine échue calculée sur la base du dernier loyer en vigueur, augmentée des charges, prestations et taxes, le tout calculé sur une base journalière, pendant tout le temps nécessaire à la remise en état des Locaux Loués, et sous réserve de tous autres droits et recours du Bailleur.

Le règlement des sommes dues par le Preneur aura lieu sans délai à première demande justifiée du Bailleur. Ces travaux et réparations seront pris en charge par le Preneur, sans recours ni répétition contre le Bailleur, et sans pouvoir opérer aucune compensation de leur montant avec les sommes dues au Bailleur à un titre quelconque.

En tout état de cause, la remise des clefs par le Preneur et leur acceptation par le Bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les stipulations des présentes et plus généralement toute somme dont ce dernier pourrait être tenu en vertu du présent Bail.

Lors de l'expiration du Bail, le Preneur devra justifier préalablement à son déménagement du paiement des contributions à sa charge, ainsi que du paiement du loyer et des charges.

Le Preneur s'engage à donner au Bailleur un mois au moins avant son départ des lieux sa nouvelle adresse afin de satisfaire aux exigences du Code Général des Impôts (art. 1686 et 1687).

9°) Parasites:

Le Preneur devra détruire, à ses frais, dès leur apparition, tous les insectes, rongeurs et autres parasites. Il devra en justifier au Bailleur à toute réquisition de celui-ci.

10°) Responsabilité et recours:

Le Preneur ne pourra faire aucune demande de réduction de loyer, ni n'exercer aucun recours contre le Bailleur:

- en cas de vol, de tentative de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués, le Preneur faisant son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des Locaux Loués d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des Locaux Loués, le Bailleur ne souscrivant aucune garantie à cet égard. Il en sera de même pour tout dégât ou vol sur véhicule.

- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits ouverts, le cas échéant, aux Preneurs de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, par les dispositions législatives et réglementaires.
- en cas de dégâts causés dans les Locaux Loués du fait de troubles, émeutes, grèves, ainsi que de trouble de jouissance en résultant, sans toutefois que ceci puisse entraîner pour le Preneur l'obligation de reconstruire.
- en cas de trouble apporté à la jouissance du Preneur par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.
- en cas d'interruption, même prolongée et quelle qu'en soit la cause, de l'eau, de l'électricité, du chauffage, et plus généralement de toute source d'énergie et fluide quelconque, de tout système informatique s'il en existe et de tout équipement et notamment les ascenseurs sauf carence avérée du Bailleur. Le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts afin de rétablir les services dans les meilleurs délais.

11°) Bonne tenue et obligation de voisinage:

Le Preneur devra conserver bon aspect aux lieux loués.

Il devra se soumettre à toute mesure prescrite par le Bailleur pour la bonne tenue, la tranquillité de l'ensemble dont dépend la présente location. Spécialement, le Preneur reconnaît avoir pris connaissance préalable et entière du règlement de copropriété qu'il s'engage à respecter et à faire respecter par toutes les personnes entrant dans les locaux.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété, ni recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou des tiers, notamment pour bruits, odeurs, fumées, chaleurs ou trépidations et autres nuisances causées par ses activités.

12°) Abonnements:

Le Preneur fera son affaire de tous contrats d'abonnement (eau, d'électricité, gaz, ligne téléphonique, etc.)

VII) LOYER:

Le présent bail est consenti et accepté, moyennant un loyer annuel de base de **VINGT QUATRE MILLE EUROS (24.000 €)** hors taxes, payable trimestriellement d'avance, le premier jour du premier mois de chaque trimestre civil.

Le Preneur demande expressément au Bailleur la possibilité de payer ses échéances de loyers par tiers, le premier jour de chaque mois civil. Le Bailleur accepte. Toutefois, les parties conviennent qu'à défaut de paiement, le premier jour de chaque mois, du tiers ci-dessus convenu, l'échéance trimestrielle sera intégralement, et immédiatement, due.

us

CHA

Il est précisé que le présent bail n'est pas soumis à la TVA, le BAILLEUR ayant décidé de ne pas opter.

Le BAILLEUR se réserve toutefois la faculté d'opter en cours de bail ou de ses renouvellements ultérieurs. Dans ce cas, cette taxe sera à la charge du preneur qui s'engage également à prendre à sa charge toute taxe qui serait substituée à la T.V.A. par la réglementation.

En cas de non-paiement à son échéance du loyer, de la T.V.A. ou des charges correspondantes, le Preneur sera redevable au Bailleur d'une majoration forfaitaire de 5% du montant de la dette à titre de dommages et intérêts ainsi que d'intérêts de retard, calculés au jour le jour et payables avec la somme principale, étant précisé que l'arrivée de l'échéance vaut mise en demeure.

Les intérêts de retard seront dus à compter du jour de l'échéance et seront calculés sur la base du taux annuel de l'intérêt légal, majoré de cinq points.

VIII) LOYER DE RENOUVELLEMENT

De convention expresse entre les Parties, par dérogation expresse à l'article L. 145-34 du Code de commerce, il est expressément convenu qu'à l'occasion de chaque renouvellement successif du présent Bail, le loyer sera fixé à la valeur locative de marché appréciée au jour de la prise d'effet du bail renouvelé et ne pourra en aucun cas être inférieur au montant du dernier loyer exigible à la date du renouvellement.

Cette valeur locative de marché sera calculée exclusivement par comparaison avec les loyers du marché, c'est à dire :

- (i) des prix librement débattus entre un propriétaire et son locataire pour des locaux libres de toute occupation, en dehors de toute notion de renouvellement et en aucun cas fixés judiciairement,
- (ii) et ce, au cours des 18 mois précédant le renouvellement,
- (iii) pour des biens immobiliers comparables aux Locaux Loués, c'est à dire des locaux commerciaux de même nature que les Locaux Loués et présentant les mêmes caractéristiques que celles des Locaux Loués, le même standard de qualité, de construction, de services intégrés, d'équipement technologique, de fonctionnalité, d'utilisation des espaces, de modernité, et se trouvant dans une zone équivalente.

De convention expresse, la présente définition de la valeur locative s'appliquera tant à la fixation du loyer du bail renouvelé en cas de renouvellement, qu'au loyer révisé en cours de bail en cas de révision du loyer.

En outre, il est par ailleurs rappelé que les Parties dérogent expressément à l'article L. 145-34 du Code de commerce, en ce compris l'alinéa 4 dudit article résultant de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014, de sorte que le loyer des éventuels renouvellements successifs s'opérera à la valeur locative de marché sans aucune limitation.

Les parties déclarent soumettre volontairement la procédure et les modalités de fixation de cette valeur locative aux dispositions des articles L. 145-56 et L. 145-57 du Code de commerce et attribuer compétence au Juge des Loyers près le Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

IX) INDEXATION ANNUELLE DU LOYER - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE:

Le loyer est indexé sur l'indice national des loyers commerciaux (I.L.C.) publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E.

En conséquence, le loyer sera automatiquement indexé, chaque année, à la date anniversaire du bail, dans le même sens et la même proportion que la variation dudit indice constaté par rapport à l'année précédente.

L'indice de référence est le dernier indice connu à la date de conclusion du bail, soit l'indice afférent au **1^{er} Trimestre 2024**, soit la **valeur 134,58**

C'est donc la variation constatée d'une année sur l'autre de l'indice de ce même trimestre, qui sera retenue pour le calcul de l'indexation du loyer.

En cas de retard dans la publication de l'indice, le loyer pourra être calculé de manière provisionnelle en fonction du dernier indice publié.

La variation du loyer étant automatique, elle n'est subordonnée à aucune notification.

Si l'indice I.L.C. cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'indice officiel de remplacement, par un indice équivalent, choisi soit par l'accord amiable entre les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par voie d'expertise effectuée par un seul expert, désigné soit d'un commun accord par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance, rendue à la requête de la partie la plus diligente.

L'expert agira en tant que mandataire commun des parties, conformément à l'article 1592 du Code Civil dont les dispositions ont été étendues au louage.

Le fait pour la société bailleusesse de ne pas appliquer la présente clause d'indexation, nonobstant la variation de l'indice de référence, ne pourra, en aucun cas, être considéré comme une renonciation implicite au jeu de celle-ci.

La présente clause d'indexation, constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle, le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

X) CHARGES:

Dans la limite des dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce, le Preneur devra supporter, en sus du loyer, les charges, prestations, taxes afférents aux Locaux Loués, la totalité des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement, ainsi que celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, travaux et réparations de toute nature des Locaux Loués et de l'immeuble, en ce compris ceux résultant de la vétusté ou d'un vice caché mais à l'exception des travaux relevant de l'article 606 du Code civil, afférents tant aux Locaux Loués qu'aux parties communes, de telle sorte que le loyer soit net de toutes charges, impôts, prestations. Cette prise en charge se fera par règlement direct des charges par le Preneur et/ou, le cas échéant, par remboursement au Bailleur sur premier appel de sa part.

Il est précisé que le Preneur supportera la quote-part des charges au prorata des surfaces louées, en l'absence de règlement de copropriété.

Les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail sont les suivantes :

- fonctionnement immeuble,
- entretien et travaux immeuble,
- élimination déchets,
- état et collectivités.

Au titre des différentes catégories visées ci-dessus, il est précisé, à titre énonciatif et non limitatif, que les charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail et qui seront remboursées par le Preneur au Bailleur comprendront notamment :

Fonctionnement immeuble	Copropriété	Si l'immeuble était mis sous le régime de la copropriété, les charges de copropriété facturées au Bailleur afférentes aux Locaux Loués et à la quote-part des parties communes les concernant, à l'exception de celles correspondant à des travaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.
	ASL / AFUL	Le cas échéant, les charges de fonctionnement de l'ASL ou de l'AFUL.
	Assurances	Les primes des polices d'assurances souscrites par le Bailleur ou supportées par lui pour les Locaux Loués et l'immeuble.
	Gestion	Les honoraires de gestion administrative, à l'exception des honoraires liés à la gestion des loyers des Locaux Loués ou de l'immeuble. Les honoraires de gestion technique relatifs à la conservation, l'entretien et d'amélioration de l'immeuble ou des Locaux Loués, à l'exception de ceux liés à la réalisation de travaux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil. Les honoraires du syndic, les frais de gestion et de fonctionnement de l'ASL/AFUL, le cas échéant.
	Consommation	Les frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, de ventilation et de tout autre équipement de l'immeuble, et d'une façon générale toute consommation de fluides quels qu'ils soient.
Entretien et travaux immeuble	Nettoyage	Les frais de nettoyage intérieur et extérieur de l'immeuble.
	Entretien toiture et gros œuvre	Les frais afférents au contrat d'entretien de la toiture et du gros œuvre ainsi que les travaux d'entretien et de réparation correspondants, à l'exception de ceux liés à la réalisation de travaux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Handwritten signatures:

Travaux	Les travaux d'entretien, de réparation, de rénovation, de renouvellement, de remplacement en ce compris ceux résultant de la vétusté, de mise aux normes de tous équipements et installations tels que ascenseurs, monte-charges, contrôle d'accès, chauffage, climatisation, fenêtres, volets..., en ce compris ceux liés à la vétusté et à la seule exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.
Ravalement	Les frais de ravalement, même ayant un caractère obligatoire, et ceux portant sur tous désordres affectant les façades de l'immeuble, même s'ils résultent de la vétusté, à l'exception des frais de ravalement relevant de l'article 606 du Code civil.
Matériel et outillage	Les frais d'entretien, de réparations, de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'immeuble.
Contrôle et suivi	Les frais d'audit, des vérifications réglementaires, de contrôle obligatoire, de suivi de mise aux normes de tous éléments d'équipements de l'immeuble et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels que notamment les ascenseurs, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupes électrogènes, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, installations électriques, installations de plomberie, installations sanitaires, chaudières, climatisation, moyens de secours, etc.
Décoration végétale et petit mobilier	Les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou du petit mobilier ainsi que les frais d'entretien des espaces verts, s'il en existe.
Assistance technique	Les honoraires d'assistance technique (architecte, expert, bureau de contrôle, etc...), à la seule exclusion des honoraires liés à la réalisation des travaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.
Personnel	Les rémunérations, charges sociales et charges annexes comprises, du personnel affecté à l'immeuble, ainsi que les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures.
Voirie et aires de stationnement	Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des voiries, y compris des aires de livraison et des aires de stationnement.
Equipements	Les frais de maintenance, d'entretien, de remplacement ou de mise aux normes des équipements de l'immeuble.
Environnement	L'ensemble des frais liés à l'amélioration de la performance environnementale de l'immeuble,

us

CH

		tels que frais d'établissement d'audit environnemental, DPE, frais et honoraires liés à la certification ou la labellisation de l'immeuble en matière technique ou environnementale, frais liés à la mise en place de moyens et mesures de contrôle régulier, et tous travaux découlant de mises aux normes en matière environnementale et d'amélioration de la performance énergétique.
Elimination des déchets	Tri	Les frais de tri des déchets communs.
	Elimination	Les frais d'élimination des déchets communs.
Etat et Collectivités	Taxes et redevances	Dans la limite des dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce, le Preneur remboursera au Bailleur, TVA en sus, tous impôts et taxes, présents et à venir, dont celui-ci pourrait être redevable au titre de l'immeuble ou des Locaux Loués, et notamment la taxe foncière, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, et plus largement toute les taxes, redevances et impôts liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement. Ainsi que la CRL. Le Preneur remboursera au Bailleur la taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux, les surfaces de stationnement et les entrepôts. Le Preneur remboursera au Bailleur toute taxe liée à l'amélioration de la performance environnementale et énergétique, ainsi que l'ensemble des frais de rôles afférents tant aux parties communes ou à usage commun qu'aux Locaux Loués.

Les charges seront payables par règlement direct des charges par le Preneur et/ou, le cas échéant, par remboursement au Bailleur sur premier appel de sa part. Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle ou mensuelle versée par le Preneur avec chaque terme, soit directement au Bailleur, soit à tout mandataire de son choix. Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente. A ce titre, le Bailleur devra adresser, chaque année, un décompte faisant ressortir la quote-part du Preneur afin de faciliter l'apurement des comptes.

La provision sera majorée de la T.V.A en vigueur, si le loyer est soumis à TVA.

Le solde éventuel sera réglé dans les trente jours suivant la communication au preneur de l'arrêté des comptes annuels, ou imputation sur la provision du prochain trimestre de l'année suivante.

us *CH*