

# BAIL COMMERCIAL

## ENTRE LES SOUSSIGNES :

- **Monsieur Tarik SELADJI**, le 30 octobre, 1971 de nationalité française, de nationalité française  
Demeurant : 25, Avenue du Maréchal Juin - 06400 CANNES.  
Représenté par Me Ahmed LAKEHAL, avocat à la Cour

Ci-après dénommé "LE BAILLEUR"

**D'UNE PART**

ET

- **SARL VBAO**, Société à responsabilité limitée au capital de 7 000 euros inscrite au RCS de PARIS sous le n° 881 212 500 ayant son siège social au 131 du Cherche-Midi 75015 Paris. Représenté par son gérant **Mr XU Menglong** dument habilité

Ci-après dénommés "LE PRENEUR"

**D'AUTRE PART**

## **IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

Le bailleur donne par les présentes à bail à loyer, conformément au décret du 30 septembre 1953 modifié et aux articles L. 145-1 à L. 145-13 et R. 145-1 à R. 145-33 du Code de Commerce et les textes subséquents et aux charges et conditions particulières suivantes, les locaux ci-après désignés au preneur, qui accepte.

CA 23

### I-DESIGNATION

Ce bail porte sur des locaux dépendant d'un immeuble situé : 131 du Cherche-Midi 75015 Paris et comprenant :

- Un local à usage commercial au RDC, composé d'une boutique à usage de RESTAURANT, une petite cuisine et un WC le tout sur une superficie de 40 m<sup>2</sup>.
- Droit à l'usage d'autres WC situés à l'extérieur de la boutique sur cour.
- Cave N°3.

Loyer : 6 450 € par trimestre hors charges

Provision sur charges 311 € par trimestre

Dépôt de garantie : 1 trimestre soit 3 mois soit 6 450 €.

Travaux visés à l'article 606 : à la charge du bailleur

Impôt foncier : de convention expresse il est convenu que les taxes foncières seront à la charge du bailleur

Tels que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation à la demande du Preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

Il est ici précisé que toute erreur dans la désignation ne pourra justifier aucune augmentation ou réduction du loyer ci-après fixé, les parties se référant à la consistance des locaux tels qu'ils existent.

A la demande du bailleur et à ses frais, un état des lieux contradictoire sera établi à la signature des présentes.

### II-COMMERCE EXERCE

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil et y exercer l'activité de :

**RESTAURANT** à l'exclusion de toute autre utilisation.

### III-DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 3,6,9 années à compter du 1er septembre 2023 pour se terminer le 30 août 2032 avec faculté pour le preneur seul de faire cesser le bail à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales en prévenant le bailleur six mois au moins à l'avance par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

LA 2.]

### III-LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal est fixé **25 800 € (VINGT CINQ MILLE HUIT CENT EUROS) HORS CHARGES** payable d'avance, par trimestre, entre la période du 1<sup>er</sup> et du 10 de chaque début de trimestre délais de rigueur. Le loyer n'est pas soumis à la TVA.

En outre, le preneur devra régler au bailleur tous les impôts, taxes municipales, prestations, charges et accessoires afférents à l'immeuble, présents et futurs et même ceux généralement supportés par le propriétaire (y compris l'impôt foncier et la totalité de la taxe à l'habitat et sur les locaux commerciaux), celui-ci entendant recevoir un loyer net de tous frais et charges.

Le preneur s'oblige à payer toutes sommes ainsi définies au bailleur par chèque ou virement bancaire ou postal la période de règlement fixée au 1<sup>er</sup> alinéa ci-dessus est une condition substantielle sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté.

### IV-INDEXTION

Conformément à la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 dite « Loi Pinel », l'usage de l'indice du coût de la construction est désormais prohibé et que l'indice des loyers commerciaux s'y est substitué par application de l'article L.145-38 alinéa 3 du Code de Commerce.

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier tous les ans proportionnellement à l'indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE et pour la première fois 30 juin 2023.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par l'article L.145-38 du nouveau code de commerce (Anciennement articles 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953) et qui sont de droit.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Les parties conviennent expressément que la révision du présent bail interviendra annuellement à la date anniversaire de la prise d'effet de la location d'après la variation de l'indice national des loyers commerciaux - publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économique - conformément à l'article L. 145-39 du Nouveau Code du Commerce.

Aux termes de la présente clause d'indexation, le loyer sera révisé annuellement de plein droit, le 30 juin de chaque année, et pour la première fois le 30 juin 2024, en fonction des évolutions de l'indice précité, l'indice de référence étant l'indice du **premier trimestre de l'année 2023 soit l'indice 128.46 publié le 25 juin 2023.**

L'indice de comparaison sera celui du premier trimestre de l'année de révision.

Le fait de ne pas l'avoir calculé immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit de l'une des parties à en réclamer l'application ultérieure avec effet rétroactif.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application d'un indice équivalent choisi à l'amiable.

< A 2 ]

### V-CLAUSE PENALE

A défaut de paiement d'une quittance (loyer, accessoires) à son échéance, et 8 jours après l'envoi au preneur d'une lettre recommandée avec accusé de réception, valant mise en demeure, une majoration limitée à 10% des sommes dues sera appliquée de plein droit, indépendamment des intérêts de retard, de tous dommages-intérêts et du jeu de la clause résolutoire à l'expiration des délais légaux.

### VI-DEPOT DE GARANTIE

Le preneur versera au bailleur, à la signature des présentes, à titre de dépôt de garantie, la somme de **SIX MILLE QUATRE CINQUANTE CENT EUROS (6.450 €) SOIT UN TRIMESTRE.**

Cette somme, non productive d'intérêts, représentant 3 mois de loyer principal (un trimestre), sera remboursée au preneur en fin de location, après déménagement et remise des clefs, justification du paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du preneur, à quelque titre que ce soit.

A chaque réajustement de loyer, le dépôt de garantie sera diminué ou majoré dans les mêmes proportions pour qu'il reste toujours égal à 3 mois de loyer principal (soit un trimestre).

De convention expresse le bailleur reconnaît par les présente avoir en possession la somme **CINQ MILLE DEUX CINQ EUROS (5.205 €)** le preneur s'engage à compléter le dit dépôt de garantie à hauteur de **MILLE DEUC CENT QUARANTE CINQ EUROS (1.245 €)** laquelle somme sera quittancé sur l'échéance de septembre 2023

### VII-ENTREE EN JOUISSANCE

L'exécution des présentes est subordonnée à la prise de possession des lieux par le preneur au à la signature des présentes soit la date du début de la location. A défaut, par le preneur d'avoir emménagé et garni suffisamment les lieux un mois après cette date, le preneur bail sera réputé n'avoir jamais existé et le bailleur pourra immédiatement relouer sans avoir aucune mise en demeure à faire, le dépôt de garantie restant acquis au bailleur, sans préjudice, au surplus, de tous dommages-intérêts.

### VIII-CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est fait, en outre, aux conditions ordinaires, et de droit en pareille matière et, notamment, à celles suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter. Elles n'auront leur valeur qu'autant qu'elles peuvent concorder avec la disposition de la maison ou du local loué et s'appliquer à des services qui sont ou seraient installés dans l'immeuble ou dans le local :

1°- De garnir et de tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux présentement loués, de meubles, de matériel, de marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail et d'exercer son commerce de façon continue.

21

2°- De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucuns travaux de quelque nature que ce soit, ni remise en état de la part du bailleur.

Un état des lieux sera établi par un huissier dont les honoraires seront réglés le preneur dans la quinzaine des présentes en présence du bailleur.

De les entretenir constamment et de les rendre en fin de bail en bon état de réparations de toutes sortes, sauf celles visées à l'article 606 du Code civil et conformes au plan primitif ou à la désignation figurant à l'état des lieux qui pourra être éventuellement établi contradictoirement par l'architecte du bailleur aux frais du preneur, lors de l'entrée en jouissance. Il est précisé que, pour les commerces en rez-de-chaussée, la réfection de la peinture de la devanture et de tous accessoires (peinture qui devra être de première qualité) devra être exécutée aux frais du preneur au moins une fois tous les cinq ans après accord du bailleur sur le choix des couleurs.

Il est précisé que toute réfection de façade que souhaiterait effectuer le preneur devra avoir l'agrément d'un architecte aux frais du preneur. Le preneur prendra en charge le ravalement de l'intégralité de la façade si une prescription légale venait à entrer en vigueur au cours du bail.

Le preneur devra, notamment, entretenir en bon état les ferrures, portes, croisées, persiennes, volets roulants, installations électriques, robinets des eaux et de gaz, appareils sanitaires, de chauffage, à gaz, etc... canalisations d'eau et de gaz, tuyaux de vidange, etc..., lesdits entretiens étant à la charge du preneur et sous sa responsabilité ; il prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils conduits et canalisations d'eau, de gaz, de chauffage ou autres ; il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires provenant de sa négligence lui seront imputés.

Il sera responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur mais qui seraient nécessitées soit par défaut d'exécution des réparations dont le preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les lieux loués.

Le preneur ne pourra, en aucun cas, faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance, à peine réparations à ses frais et de dommages-intérêts.

Le preneur sera tenu d'effectuer, avant sa sortie, toutes réparations à sa charge. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement dans les trois jours suivant le déménagement et le règlement des sommes dues par le preneur aura lieu dans le délai maximum de dix jours après le déménagement.

Le preneur devra laisser le représentant du bailleur pénétrer dans les lieux loués chaque fois que le bailleur le jugera nécessaire et les laisser visiter pour la location de quatorze heures à dix-sept heures les jours ouvrables, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail.

3°- De ne faire aucune modification, aucun changement de distribution, aucune démolition quelconque, aucune construction, de quelque nature que ce soit, sans le consentement préalable exprès et par écrit du bailleur. Dans le cas où le bailleur donnerait ce consentement, les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, les entreprises de maçonnerie, chauffage, plomberie, électricité, étant au choix du preneur. Tous les frais que

LA 27

ces travaux occasionneraient y compris les honoraires d'architecte, seront à la charge du preneur seul.

En outre, il est expressément convenu entre les parties que l'autorisation du bailleur et la surveillance des travaux par son représentant ne sauraient en aucune façon, engager sa responsabilité, ni atténuer celle du locataire tant entre les parties qu'à l'égard des tiers.

Le preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ses travaux qui seraient préjudiciables au gros-œuvre et à la solidité des immeubles et à indemniser la société propriétaire de tous dommages de quelque nature qu'ils soient, et, qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Il est interdit au preneur d'effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès des entrepreneurs aux radiateurs trappes de visite de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêt et compteurs, tuyauteries d'eau, de chauffage, d'évacuation des eaux ou autres.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tout coffrage, agencement décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque etc... Dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le bailleur.

Tous aménagements, embellissements et améliorations que le preneur pourra faire dans les lieux loués profiteront au bailleur à la fin du présent bail, sans aucune indemnité à sa charge, le bailleur se réservant le droit d'exiger que les lieux soient remis, aux frais du preneur, dans l'état primitif.

4°- De subir les réparations ou travaux dans l'immeuble ou sur et sous la voie publique, sans aucune indemnité de la part du bailleur ou diminution de loyer, quelle que soit leur durée, celle-ci excédât-elle jours.

5°- De faire ramoner à son compte, deux fois au moins par an, par le fumiste de la société, toutes les cheminées des lieux loués sans aucune exception ; de ne pouvoir utiliser à ses frais, risques et périls, qu'un mode de chauffage conforme à la réglementation en vigueur.

6°- D'occuper personnellement les lieux loués. Le preneur s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, fût-ce une cave ou une chambre de service sous quelque prétexte que ce soit et sous quelque forme que ce soit même temporairement et à titre gratuit et précaire, ainsi que d'y domicilier toute personne physique ou morale à l'exception des membres de son personnel ou le gérant de la société exploitante.

7°- Conformément à l'article L145.16 du code de commerce modifié par la loi du 18 juin 2016, de ne pouvoir dans aucun cas et sous aucun prétexte sous-louer en totalité ou en partie ou céder son droit au présent bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, et en restant garant et répondant solidaire du cessionnaire, pendant une durée de trois ans à compter de la cession dudit droit au bail, pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs occupant ou non les lieux. Conformément aux dispositions de l'article L. 145-16-1 du Code de Commerce, le BAILLEUR devra informer le cédant de tout défaut de paiement du nouveau preneur, dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci. »

L N N

Dans le cas où la cession ou l'apport serait fait à une société commerciale, le ou les dirigeants de cette société seront conjointement et solidairement responsables personnellement avec la société et tous les bénéficiaires successifs du présent contrat.

Les responsabilités conjointes et solidaires stipulées au présent article existeront indifféremment au profit du bailleur entre tous les bénéficiaires successifs du présent contrat.

En tout cas, aucun rapport ou cession ne pourront être faits s'il est dû des loyers ou accessoires.

En cas de cession de son fonds de commerce le preneur devra appeler le bailleur à l'acte de cession et ce 15 jours avant la signature de l'acte de cession sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception.

La cession ou l'apport devront être signifiés au bailleur conformément à l'article 1690 du Code civil, dix jours au moins avant l'expiration du délai d'opposition ; la signification devra contenir toute justification du respect des stipulations qui précèdent et notamment de la transmission du fonds de commerce ou de l'industrie.

La mise en location gérance devra faire l'objet d'une autorisation du bailleur, en tout les cas le preneur devra rester garant et solidaire du paiement des loyers la location gérance ne devra avoir aucune incidence sur l'exécution des présentes.

8°- De se conformer aux règlements administratifs et légaux concernant l'activité exercée sur les lieux loués.

De ne faire aucune installation de stores, bannes, marquises, vérandas, enseigne (lumineuse ou non) ou tout objet en saillie sans le consentement du bailleur à charge pour le preneur d'obtenir les autorisations administratives.

De n'installer aucun panneau mobile, tente ou étalage sur le trottoir bordant la boutique sauf autorisation administrative.

De remettre toutes les clefs des lieux loués le jour du déménagement, même s'il avait lieu avant l'époque fixée par le congé.

9°- de faire son affaire personnelle du renouvellement des droits de voiries relatives aux terrasses sur le domaine public.

10°- de veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune manière par le preneur du fait de son commerce, de son personnel, de ses fournisseurs ou des gens à son service.

11°- De se conformer aux prescriptions règlements et ordonnances en vigueur notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

12°- D'acquitter exactement en sus de son loyer, tous impôts, contributions ou taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et d'en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail avant tout déménagement.

[ A 2 ]

13°- De faire assurer contre tous dommages résultant notamment de l'incendie, des explosions, de la foudre, du bris, du vol, des dégâts des eaux, son mobilier et ses marchandises, les risques locatifs et le recours des voisins par une compagnie notoirement solvable et ayant son siège dans l'Union Européenne ; le présent bail valant, de convention expresse, délégation et transport au profit du bailleur de l'indemnité qui serait due à son locataire en cas de sinistre, mais jusqu'à concurrence seulement de celle dont ledit locataire se trouverait tenu envers le propriétaire.

Il devra justifier de l'ensemble de ces contrats et des quittances de primes ou des notes de couverture dès la signature des présentes et à toute demande du bailleur en cours de location.

Au cas où la profession ou le commerce du preneur entraînerait des surprimes d'assurances, le preneur s'engage à rembourser au bailleur toutes surprimes qui leur seraient réclamées de ce fait.

Le bailleur décline toute responsabilité pour troubles de jouissance ou dommages causés au preneur du fait des tiers, notamment en cas de vol ou cambriolage, ce qui est expressément accepté par le preneur.

14°- Le bailleur se réserve le droit de faire une vérification annuelle des présentes prescriptions.

Toutes tolérances au sujet des conditions du présent bail et de ses suites quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée ne pourront jamais être considérées comme modification ou suppression de ces conditions.

En ce qui concerne l'usage du gaz ou de l'électricité et de l'eau, le preneur devra s'entendre directement avec les Compagnies distributrices.

Le preneur ne pourra faire aucune réclamation pour l'interruption dans le service des eaux, du gaz ou de l'électricité, provenant soit du fait des administrations qui en disposent, soit de travaux ou de réparations, soit de gelées.

Les robinets des eaux pourraient être fermés de minuit à six heures du matin.

15°- Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols, ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

16°- 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, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

17°- Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causé par lui ou par des appareils lui appartenant.

LA  
21

18°-Si le preneur est une personne morale l'ensemble des associés ou actionnaires devront se porter caution personnelle et solidaire du paiement des loyers et charges durant toute la durée du bail, ces cautions devront être régularisées 30 jours à compter de la signature des présentes.

Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

### VIII-DROIT DE PREFERENCE AU PROFIT DU PRENEUR

LE PRENEUR bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de Commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

Lorsque le BAILLEUR d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du PRENEUR. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le PRENEUR dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au BAILLEUR, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le PRENEUR de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le BAILLEUR décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour le PRENEUR, le notaire doit, lorsque le BAILLEUR n'y a pas préalablement procédé, notifier au PRENEUR dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du PRENEUR. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le PRENEUR qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au BAILLEUR ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le PRENEUR de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions qui précèdent et résultant de l'article L 145-46-1 du Code de Commerce, doivent être reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Ce droit de préférence n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable

[ A 2 ]

à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint »

A défaut de paiement d'une seule quittance (loyer, accessoires) à son échéance exacte ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, des aces subséquents ou du règlement général de l'immeuble et un mois après un simple commandement de payer ou huit jours après une sommation d'exécuter restés sans effet et convenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, ledit bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur et sans qu'il ait à remplir aucune formalité judiciaire sans préjudice de tous dépens, dommages et intérêts et sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Tous frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'états et de notification, si celles-ci sont nécessaires conformément à la loi du 17 mars 1909, resteront à la charge du preneur et seront considérées comme suppléments et accessoires du loyer.

En cas de résiliation ou d'expulsion le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de plus amples dommages-intérêts et des dispositions de l'article 1760 du Code civil. En outre, dès la résiliation, le preneur sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le bailleur, d'une indemnité d'occupation fixée forfaitairement, dès à présent, à cinq fois le montant du loyer en principal en vigueur à la date de ladite résiliation, outre tous accessoires dudit loyer.

En cas de décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants et ce dans le sens de plus étendu des articles 1222 et suivants du Code civil, tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du présent contrat ; ils supporteront en outre dans les mêmes conditions les frais de la signification prévue à l'article 877 du Code civil.

### IX-ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. – Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. – En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

27/ LA

III. – Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. – Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. – En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI – Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article».

\* Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Un plan de prévention des risques inondations a été approuvé le (Voir Annexe DPE et ERMNT) sur la commune de PARIS.

Le preneur déclare avoir reçu du bailleur, copie des documents suivants :

- arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs du (Voir Annexe),
- le formulaire relatif à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de PARIS,
- l'extrait cartographique conformément à l'article R 111-3 du code de l'urbanisme,
- l'état des risques naturels et technologiques an application des articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement dûment complété en date de ce jour.

Ces documents demeureront ci-joints et annexés après mention

Le bailleur déclare, savoir :

- que le Bien n'est pas concerné par un plan de prévention de risques technologiques,
- que le Bien n'est pas concerné par un plan de prévention du risque sismique,
- qu'il existe des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle dont la liste est demeurée ci-annexée.

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 IV du Code de l'Environnement, le bailleur déclare que le bien objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu à indemnité tant aux titres des risques de catastrophes naturelles que technologiques reconnues.

Le preneur déclare avoir connaissance des contraintes liées à la localisation des biens immobiliers objet dudit bail à l'intérieur de ce plan de prévention.

Il reconnaît avoir pris connaissance des dispositions de ce plan par la lecture qu'il en a faite lui-même et avoir obtenu tant du bailleur que du rédacteur des présentes les informations nécessaires à la compréhension de ce document.

LD 2J

\* Catastrophes naturelles

Voir Annexe DPE

Ces documents ont été transmis par le Cabinet DIMO DIAGNOSTIC 128 RUE LA BOETIE 75008 PARIS , et annexés aux présentes.

**X-CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement d'une seule quittance (loyer, accessoires) à son échéance exacte ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, des aces subséquents ou du règlement général de l'immeuble et un mois après un simple commandement de payer ou huit jours après une sommation d'exécuter restés sans effet et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, ledit bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur et sans qu'il ait à remplir aucune formalité judiciaire sans préjudice de tous dépens, dommages et intérêts et sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Tous frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'états et de notification, si celles-ci sont nécessaires conformément à la loi du 17 mars 1909, resteront à la charge du preneur et seront considérées comme suppléments et accessoires du loyer.

En cas de résiliation ou d'expulsion le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de plus amples dommages-intérêts et des dispositions de l'article 1760 du Code civil. En outre, dès la résiliation, le preneur sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le bailleur, d'une indemnité d'occupation fixée forfaitairement, dès à présent, à cinq fois le montant du loyer en principal en vigueur à la date de ladite résiliation, outre tous accessoires dudit loyer.

En cas de décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants et ce dans le sens de plus étendu des articles 1222 et suivants du Code civil, tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du présent contrat ; ils supporteront en outre dans les mêmes conditions les frais de la signification prévue à l'article 877 du Code civil.

**XI-ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Le bailleur à son siège social,
- Le preneur dans les lieux loués.

**XII-FRAIS ET ENREGISTREMENT**

Les frais des présentes y compris les honoraires, droits de timbres, TVA et tous droits ou taxes de quelque nature qu'ils soient dont la perception serait exigée à l'occasion de la conclusion, de l'exécution du présent contrat et de ses suites ou de son enregistrement ainsi que ledit enregistrement lui-même seront à la charge du preneur.  
Les honoraires des présentes sont fixés à 1500 € HT.

✓ LA

**XIII-CONDITIONS PARTICULIERES**

Le preneur pourra disposer de la jouissance des lieux loués dès la signature des présentes et à présentation du justificatif d'assurance des locaux.

Fait en 4 exemplaires, à PARIS

**POUR LE BAILLEUR,**

**Mr Tarik SELADJI**

**Représenté par Me LAKEHAL Ahmed, avocat à la Cour**



**POUR LE PRENEUR,**

**SARL VBAO**

**Mr XU Menglong**

**Gérant de la société**

**Représenté par Mme ZHANG ayant procuration**



ANNEXE vu et approuvé :

DPE

ERMNT

DPE

PLAN CADASTRAL

POUVOIR

LN 23