

## BAIL COMMERCIAL

*Articles L145-1 et suivants, R145-1 et suivants du Code de commerce ainsi qu'aux dispositions non codifiées du décret n°53-960 du 30 septembre 1953.*

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **S.C.I SAKKARAH**, Société Civile Immobilière au capital de 44 627 000€, inscrite au RCS de PARIS sous le n°429 552 672, dont le siège social situé 1 rue Jules Lefebvre 75431 PARIS Cedex 9.

Propriétaire de l'immeuble sis à PARIS 9<sup>ème</sup> – 1 rue de Châteaudun

Représentée par :

Le **Cabinet MAURY-SCHWOB**, société par actions simplifiée, Administrateur de biens, au capital de 500.000 €, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 388 880 031, dont le siège social est situé 11 rue de Téhéran à PARIS (75008), représentée par Madame Catherine MAURY, en sa qualité de Présidente.

**Ci-après dénommée « LE BAILLEUR », d'une part,**

**ET**

**Société par Actions Simplifiée (société à associé unique) ECO PLUS**, dont le siège social est à PARIS 75009, 11bis rue de Maubeuge, immatriculée au RCS PARIS n° 841 644 958, représentée par Monsieur Chonggao AO, né le 29 Octobre 1987 en CHINE, en sa qualité de Président,

**Ci-après dénommée « LE PRENEUR », d'autre part**

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT  
PARIS ST-LAZARE

Le 05/07 2019 Dossier 2019 00034251, référence 7564P61 2019 A 10892

Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Vingt-cinq Euros

Montant reçu : Vingt-cinq Euros

L'Agent administratif des finances publiques

Sandra DANG  
Agente administrative des finances publiques

Tout accord entre les parties, les présentes reliées par ASSEMBLACT empêchant toute substitution ou addition, sont seulement signées à la dernière page.

75

466

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

### Article 1 : OBJET

Par le présent acte, la SCI SAKKARAH représentée par la Société Cabinet MAURY-SCHWOB, elle-même représentée par Madame Catherine MAURY, ès-qualités, fait bail et donne à loyer à la société ECO PLUS, représentée par Monsieur Chonggao AO, qui accepte, les lieux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis 1 rue Châteaudun à PARIS 9<sup>ème</sup>.

### Article 2 : DÉSIGNATION

*Magasin sur Rue La Fayette – escalier intérieur donnant accès à un bureau au demi-entresol et un autre bureau à l'entresol- un sanitaire pour une surface d'environ 44,50m<sup>2</sup>.*

*Il est précisé que le local est chauffé par un chauffage collectif CPCU.*

Il est précisé que toute différence entre les cotes et les surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Ainsi, au surplus que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant les parfaitement connaître, pour les avoir vus et visités.

### Article 3 : DESTINATION DES LIEUX

Le Preneur exercera dans les lieux l'activité suivante :

- **Recyclage de produits informatiques** -

Et ce, à l'exclusion de toute autre activité, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Le Preneur ne pourra modifier les activités autorisées sans autorisation expresse et écrite du Bailleur à peine de résiliation du bail. Il est expressément convenu que l'habitation de jour et de nuit dans les locaux est rigoureusement interdite.

Laquelle activité devra être conforme à la destination des lots telle que prévue au Règlement de Copropriété ou au règlement intérieur, s'ils existent, ainsi qu'à la destination de l'immeuble, ne pouvant porter atteinte ni aux droits des autres occupants de l'immeuble ou aux avoisinants et être convenable sous le rapport des mœurs.

Le Preneur constate que les lieux présentement donnés à bail ne répondent pas à toutes des préconisations réglementaires en matière d'accessibilité aux personnes handicapées et qu'il devrait être amené à solliciter une dérogation à la mise en place d'un Agenda d'Accessibilité Programmée (Ad'AP), en vertu de la loi du 11 février 2005, telle que modifiée par l'ordonnance n°2014-1090 suite à l'Ad'AP déposé par le bailleur pour les parties communes (ci-annexé).

Le Bailleur se réserve le droit de louer d'autres locaux dans l'immeuble à qui que ce soit et même pour des activités concurrentes à celle du Preneur.

Le Preneur s'oblige à respecter les règlements de l'immeuble quelle que soit leur nature. Pour l'exploitation de son activité, le preneur se soumettra aux prescriptions légales et réglementaires pouvant s'y appliquer notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'hygiène et la sécurité, le bruit, l'inspection du travail, la réglementation en matière d'immigration... de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à quelque titre que ce soit.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie quant au respect de toutes autorisations à l'exercice de tout ou partie desdites activités. Le Preneur fera en conséquence son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres qui lui seraient nécessaires ainsi que du paiement le cas échéant de toutes sommes, redevances, taxes, impôts, droits quelconques, afférentes aux activités exercées dans les lieux loués ou à ses installations.

Il est également convenu qu'au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification ou adaptation des locaux objets du présent bail, et même si cette exigence était constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de ces modifications, aménagements et adaptations seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige. Ces travaux devront être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du Bailleur ne puisse pas être recherchée à quelque titre que ce soit.

#### **Article 4 : DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives, qui commenceront à courir le **1er Juillet 2019** et pour se terminer le **30 Juin 2028**.

Le Preneur aura seul la faculté de faire cesser l'effet du présent bail, à l'expiration de chaque période triennale, au moins six mois à l'avance et par acte extra-judiciaire, à charge par lui de prévenir le Bailleur de son intention à cet égard.

Le Bailleur, par application des dispositions du Code de Commerce, aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions relatives aux constructions, reconstructions de l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter les travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Il est expressément convenu entre les parties, à titre de condition essentielle, déterminante et de rigueur, à défaut de laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, que au cas où le Preneur quitterait les locaux de manière anticipée, en contradiction avec les dispositions légales régissant les locaux commerciaux, il s'engage à verser au bailleur les loyers et charges dus jusqu'à la fin de la période triennale en cours.

#### **Article 5 : LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel HT en principal de **17.800 € (DIX SEPT MILLE HUIT CENTS EUROS HT)**.

Plus le remboursement des taxes et prestations, plus la TVA, lesquels loyers et charges sont payables par échéances mensuelles égales et d'avance les 1<sup>er</sup> de chaque mois, au domicile du Bailleur ou tout autre endroit désigné par lui.

TS  
Acc

Pour le cas où le loyer ne serait pas soumis à la taxe à la valeur ajoutée, le Bailleur pourra, s'il le désire, opter en cours de bail pour le régime de cette taxe sans opposition possible du Preneur, qui l'accepte par avance.

### **MODALITES DE REGLEMENT**

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur, loyers, charges, remboursements de toutes natures seront payées par chèque, prélèvement ou virement.

Les premier et dernier loyers seront payables au *pro rata temporis*, le cas échéant.

Le Preneur devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au Bailleur aux échéances contractuelles.

Tout retard de paiement donnera lieu de plein droit au paiement d'intérêts aux taux de 5% par mois, à courir jusqu'au paiement complet et qui sera ajouté au loyer du trimestre suivant, sans faire obstacle à l'application des dispositions de l'article 20 "CLAUSE RESOLUTOIRE".

### **Article 6 : INDEXATION ANNUELLE**

Sans préjudice de la révision triennale légale, le loyer sera soumis à indexation annuelle.

Le loyer sera réajusté en plus ou en moins, chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle qu'elle soit, ni demande, proportionnellement à la variation de l'indice des loyers commerciaux (**ILC**), publié par l'INSEE.

L'indice de référence initial est celui du **4ème Trimestre 2018** soit **114,06**, Il correspond au dernier indice trimestriel connu à la date de signature des présentes.

Il est expressément convenu que les indices s'appliqueront toujours au dernier loyer le plus élevé applicable pour la période considérée.

L'indice de comparaison servant au calcul de la première indexation sera le même indice trimestriel que l'indice de référence initial mais de l'année suivante. Cet indice de comparaison servira d'indice de référence pour la prochaine indexation et ainsi de suite d'année en année.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existants ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre-elles, les parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles par le président du tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

### **Article 7 : DEPOT DE GARANTIE**

Le dépôt de garantie s'élève à la somme de 4.450 € (QUATRE MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS) et représentant 3 mois de loyer Hors taxes et Hors Charges, que le Preneur devra verser à la signature des présentes.

Cette somme n'est pas productive d'intérêts et sera remboursable en fin de bail, après apurement de tous comptes entre les parties, dans un délai de trois mois.

73

ACC

Ce dépôt de garantie devra rester égal un trimestre de loyer et sera réajusté en même temps que le loyer. En aucun cas ce dépôt ne pourra être utilisé pour le paiement du dernier trimestre de loyer.

En cas de procédure collective ouverte à l'égard du Preneur, une compensation s'opérera de plein droit entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues par le Preneur au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective, étant précisé qu'en chaque hypothèse de consommation totale ou partielle du dépôt de garantie, celui-ci devra être immédiatement reconstitué entre les mains du Bailleur, pour correspondre au même nombre de termes trimestriels.

En outre, en cas de poursuite du bail, le Preneur ou son successeur sera tenu de procéder immédiatement à la reconstitution dudit dépôt de garantie, sous la sanction de la clause résolutoire. Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur en cas d'acquisition de la clause résolutoire comme il est dit ci-après.

En cas de vente de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, le dépôt de garantie sera transmis par le Bailleur à l'acquéreur qui en deviendra seul débiteur à l'égard du Preneur ce que ce dernier reconnaît.

Le Preneur s'engage à n'en demander la restitution qu'audit acquéreur.

#### **ARTICLE 8 : GARANTIE BANCAIRE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE**

En sus du dépôt de garantie prévu ci-dessus, et pour garantir l'exécution de toutes les obligations du présent Bail, le Preneur remettra au plus tard le jour de la signature du Bail une garantie bancaire autonome à première demande à la Société SAKKARAH pour un montant de 8.900€ (HUIT MILLE NEUF CENT EUROS HT), soit 10.680€ TTC (DIX MILLE SIX CENT QUATRE VINGTS EUROS TTC):

dont une copie figure en Annexe aux présentes, émanant d'une banque de premier rang ayant son siège social en France.

Le montant de cette garantie devra en tout temps correspondre à la valeur DE SIX mois de Loyer fixé pour la 1ère année à 17.800 € (DIX SEPT MILLE HUIT CENTS euros) hors taxes et hors charges et devra donc être réévalué en plus ou en moins à chaque variation de l'indexation du loyer visé à l'article 6

Le Bailleur pourra mettre en jeu la garantie à tout moment par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier.

Le montant appelé au titre de la garantie devra être réglé au Bailleur dans un délai de cinq (5) jours ouvrés à compter de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou de la date de signification de l'exploit d'huissier.

En cas de mise en jeu de la garantie susmentionnée, une nouvelle garantie de même montant et de même durée devra être remise au Bailleur, au plus tard dans le délai de 15 jours, sous peine de l'application de la clause résolutoire stipulée au Bail si bon semble au Bailleur, de telle sorte que la garantie ainsi offerte se trouve renouvelée.

La garantie subsistera jusqu'à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la fin du Bail, quelle qu'en soit la cause.

En cas de renouvellement du Bail, le Preneur remettra au Bailleur une nouvelle garantie rédigée en des termes identiques.

En cas de cession du Bail, l'obligation de fournir une garantie bancaire autonome à première demande conforme au modèle figurant en Annexe n°8 s'imposera aux cessionnaires successifs, le tout à peine de nullité de la cession et sous sanction de la clause résolutoire.

Par dérogation à l'article 2321 du Code civil, en cas de changement de Bailleur pour quelque cause que ce soit (notamment vente de l'Immeuble, fusion de la société propriétaire avec une autre société ou absorption de la société propriétaire par une autre société, apport de l'Immeuble à une autre société, etc. et sans que cette liste soit limitative), le bénéfice de la présente garantie sera de plein droit transféré au profit du nouveau Bailleur sur simple

75  
ACC

notification par LRAR du transfert de propriété à la banque émettrice, cette clause devant figurer explicitement dans l'acte de garantie remis au Bailleur.

Cette clause est déterminante de la volonté du Bailleur qui n'aurait pas contracté en l'absence de remise par le Preneur d'une garantie permanente de l'exécution de toutes les obligations du Bail.

La présente obligation est souscrite par le Preneur sous sanction de la clause résolutoire du Bail.

Cette garantie bancaire sera annexée au bail.

## **ARTICLE 9 : CHARGES, IMPOTS ET TAXES**

Le Preneur devra supporter tous les frais, droits et charges, de quelque nature que ce soit, et notamment l'intégralité des charges d'entretien, de fonctionnement et des services afférents à l'immeuble loué et dans la limite des obligations stipulées au bail, de telle manière que le loyer stipulé soit net de tous frais.

Le Preneur acquittera directement ses consommations d'eau, d'électricité, de téléphone et tous abonnements correspondants auprès des compagnies distributrices.

Pour les charges dont le Bailleur est tenu de faire l'avance, le Preneur s'engage à les lui rembourser.

La contribution du Preneur sera calculée en proportion des tantièmes de copropriété ou, à défaut, de la surface des locaux objets du présent acte par rapport à la surface totale de l'immeuble, soit actuellement sur la base actuelle de 35/1.000èmes.

Il remboursera également au Bailleur :

- Les charges communes générales, sur la base actuelle de 35/1.000èmes et notamment :
  - Contrat nettoyage ;
  - Consommation EDF ;
  - Consommation eau ;
  - Contrat gardiennage ;
  - Petits travaux entretien ;
- Les charges de Gardiennage sur la base actuelle de 35/1.000èmes et notamment :
  - Salaire concierge gardien et charges sociales y afférent (Cotisation URSAFF, Cotisation retraite ...etc)
- Les charges chauffage sur la base actuelle de 160/4.084èmes
- Les impôts et taxes sur la base actuelle de 35/1.000èmes, à savoir :
  - Taxe ordures ménagères ;
  - Taxe balayage.

Le Preneur remboursera également les dépenses afférentes sur la base de 35/1.000èmes aux catégories suivantes :

- Les contrôles réglementaires des équipements communs.
- Les contrats d'abonnements, de maintenance, et toutes dépenses entraînées par le fonctionnement, l'entretien et les réparations afférentes à l'immeuble (hors grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil), aux parties communes et à leurs éléments d'équipements communs.

Le paiement des charges par le Preneur se fera par le versement, chaque mois, en même temps que le règlement du loyer, la **provision mensuelle est fixée à 150 € (CENT CINQUANTE EUROS)**, sauf revalorisation par suite de dépenses non prévues. Cette provision sera modifiée chaque année suivant le budget prévisionnel communiqué par le Bailleur.

La régularisation des charges dues par le Preneur interviendra chaque année après établissement par le Bailleur, du décompte correspondant et production de tous justificatifs.

Au cas où en fin de mois, la provision versée se révélerait inférieure aux charges antérieures, le Preneur s'engage à rembourser, sur premier appel du Bailleur, toutes les sommes qui se révéleraient nécessaires pour compenser le montant des charges réelles sur production des états adressés par le Bailleur.

Le Preneur remboursera également:

1-) Le montant de la TVA actuellement à 20%, ou toute nouvelle taxe ou de substitution, au taux légalement en vigueur, au jour de chaque règlement ;

2-) La taxe sur les bureaux, actuellement de 19,31€/m<sup>2</sup>, si applicable, et même si la superficie est inférieure à 100 m<sup>2</sup> du moment que le Bailleur possède plus de 100 m<sup>2</sup> dans un même groupement topographique.

3-) L'impôt foncier HT en fonction de sa quote-part soit 35/1.000èmes, ainsi que les frais de gestion de l'impôt Foncier.

#### **ARTICLE 10 : ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties à l'entrée du Preneur et aux frais de ce dernier.

#### **ARTICLE 11 : ENTRETIEN, TRAVAUX, REPARATIONS, EMBELLISSEMENTS**

1-) Le Preneur s'oblige à prendre les lieux loués dans leur état actuel sans jamais réclamer au Bailleur aucune espèce de réparation ou changement quelconque pendant tout le cours du présent bail, ni pouvoir élever aucune réclamation pour cause de vétusté, dégradations ou défaut de clôture desdits lieux. Tous les travaux de nature à remédier à la vétusté ou à mettre les lieux en conformité seront à la charge du Preneur, à la seule exception des gros travaux à l'article 606 du Code Civil.

2-) Le Preneur entretiendra les lieux loués en bon état de toutes réparations en application des dispositions de l'article 605 du Code Civil, le Bailleur ne conservant à sa charge uniquement les grosses réparations énumérées limitativement par l'article 606 du Code Civil, à savoir : « celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, des digues et des murs de soutènement et de clôtures, aussi en entier ».

Les parties conviennent expressément de donner un caractère strictement limitatif à l'énumération précitée, tous les autres travaux étant qualifiés d'entretien restant à la charge du locataire, y compris les éventuels travaux de mise en conformité à la réglementation, même prescrits par l'autorité administrative, à l'exclusion des travaux d'ascenseur.

3-) Le Preneur s'engage à jouir paisiblement des lieux loués et suivant la destination qui lui est donnée, il ne pourra rien faire ni laisser faire, qui puisse détériorer les lieux loués et il devra immédiatement prévenir le bailleur des dégradations qui seraient faites dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

4-) Le Preneur fera son affaire personnelle de l'installation intérieure des locaux qui lui sont loués et en particulier de tous travaux qui seraient nécessaires à l'exploitation de son activité et des réglementations administratives actuelles et futures. Tous les travaux de mise en conformité sont à la charge exclusive du preneur et exécutés sous sa responsabilité.

Toutefois, il ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, démolition quelconque, percement de murs, construction de quelque nature que ce soit, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur.

Lorsque celui-ci donnera son consentement, les travaux ne pourront être effectués que sous la surveillance de l'architecte du Bailleur et tous les frais qu'ils occasionneront seront à la charge du Preneur, y compris les honoraires de l'architecte.

5-) Tous les travaux, aménagements, embellissements, ou améliorations que le preneur pourra faire appartiendront au bailleur en fin de bail, sans indemnité de sa part et sous réserve de son droit d'exiger s'il le préfère que les lieux loués soient remis aux frais du Preneur, dans leur état primitif, sauf les travaux autorisés expressément par le Bailleur.

6-) Le Preneur entretiendra à ses frais les parties vitrées et il ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur à raison des dégâts causés par infiltrations desdits vitrages ou d'accidents matériels ou corporels provoqués par bris. Il aura également à sa charge la réparation et l'entretien complets de toute verrière pouvant exister dans les lieux loués.

Le Preneur devra de même prendre à sa charge tous travaux quelle qu'en soit la nature qui lui serait imposée par l'Administration et les compagnies d'assurances, pour l'exercice de ses activités.

7-) Les travaux à la charge du Preneur devront être exécutés au fur et à mesure des besoins et s'il n'était pas satisfait à cette obligation, dans les huit jours d'une mise en demeure par lettre recommandée, le bailleur aurait la faculté de faire procéder aux travaux en question, aux frais du Preneur qui aurait à lui en rembourser le coût.

En fin de bail, les locaux seront rendus en bon état de toutes réparations et de propreté, faute de quoi, il sera retenu au Preneur avant son départ sur le dépôt de garantie, le montant de la remise en état et des réparations dont l'exécution lui incomberait.

8-) Le Preneur supportera quelles qu'en soient l'importance et la durée, même si celle-ci excédait vingt et un jours, tous les travaux qui pourraient être exécutés dans l'immeuble, par le Bailleur et ce, sans aucun droit à indemnité ni diminution de loyer pour trouble ou déplacement de meubles, dépose et repose de tenture et décoration, consécutifs à ces travaux, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1724 du Code civil.

9-) Le Preneur s'assurera que l'implantation ou le stockage de matériels ou de marchandises est compatible avec l'usage des locaux et la nature du sol. Cette dernière n'excédera pas 250 kg/m<sup>2</sup> et il sera fait appel à tout homme de l'art en cas de doute. Le Preneur restera responsable des affaissements ou tassements qui pourraient en résulter et en assurera la remise en état à ses frais exclusifs.

## **ARTICLE 12 : GARANTIE**

Le Preneur devra tenir les lieux loués constamment ouverts et exploités et garnis de meubles, objets mobiliers, matériel lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'entière exécution des clauses et conditions du bail

75

ACC

**ARTICLE 13 : CONDITIONS GENERALES**

1-) Le Preneur souffrira l'installation et le passage de toute canalisation d'eau, de gaz, de chauffage et de tous conduits d'aération, de tous fils de lumière ou de force, quel que soit leur emplacement, qu'ils soient apparents ou non, qu'ils puissent se trouver dans les lieux loués ou dans leurs accessoires ou dans leurs dépendances, et ceci dans toute la mesure exigée non seulement pour le service de ses propres locaux mais aussi pour le service général de l'immeuble.

2-) Le Preneur n'élèvera de même aucune réclamation quant à la visite ou la réparation des canalisations ou conduits, il devra laisser libre accès aux personnes ou aux ouvriers chargés de tous travaux de nettoyage ou de ravalement, intéressant les cours, courettes, fenêtres et châssis.

3-) Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun travail bruyant, pouvant incommoder les locataires de l'immeuble ou des immeubles voisins, et si, il devait employer des machines dans l'exercice de sa profession, celles-ci ne pourraient être placées qu'en prenant les précautions nécessaires pour empêcher tout bruit ou trépidation pouvant incommoder les locataires de l'immeuble ou les voisins.

4-) Le Preneur renonce par les présentes à tous recours contre le bailleur en cas d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble dont dépendent les lieux loués quelles que soient les causes de cette expropriation, toute action ne pouvant être engagée par le Preneur que contre l'autorité compétente qu'il devra alors assigner directement.

5-) Le Preneur devra remettre les clés des lieux loués dès son déménagement et quelle qu'en soit la date.

6-) Le Preneur satisfera à toutes les charges de Ville et de Police, auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, ainsi qu'à toutes réglementations émanant des services de l'hygiène et de salubrité.

Il devra en outre se soumettre pour la bonne tenue de l'immeuble à tous règlements des maisons, qui seraient édictées par le Bailleur.

7-) Il ne pourra placer à l'extérieur aucune bannière ni marquise, ni aucune plaque ou enseigne lumineuse ou non, sans le consentement expresse et par écrit du Bailleur.

8-) Le Preneur devra veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ou des immeubles voisins ne soit troublée en aucune manière, soit par son fait soit par ses visiteurs, son personnel ou ses fournisseurs.

9-) Aucune vente publique aux enchères ne pourra être faite dans les lieux loués même après décès.

10-) Le Preneur s'interdit de laisser séjourner dans le vestibule de l'immeuble ou lieux communs, aucun objet, paquet ou caisse. Il est interdit de stationner dans la cour de l'immeuble.

11-) Les mandataires, gérant ou architecte du Bailleur auront libre accès dans les lieux loués, pour les besoins de leur service.

12-) Le Preneur devra laisser visiter les lieux loués pendant les six mois qui précéderont la date de cessation du présent bail, tous les jours ouvrables de 10 heures à 17 heures.

75

ACI

Le Bailleur aura le droit, durant le même délai de placer un écriteau à l'endroit de la façade choisi par lui.

13-) De même en cas de mise en vente de l'immeuble, les lieux loués pourront être visités aux heures indiquées ci avant.

14-) Au cas où le Preneur subirait quelque trouble de jouissance du fait d'un tiers, il exercera directement son recours contre ce tiers, sans mettre en cause le Bailleur.

15-) Le Preneur portera directement devant la compagnie distributrice défailante toute réclamation qu'il aurait à formuler en cas d'interruption dans un service quelconque de distribution (eau, gaz, électricité).

16-) Le Preneur est tenu de faire ramoner à ses frais, au moins deux fois l'an les conduits de fumée dont il fera usage. Le Preneur ne pourra se servir qu'à ses risques et périls d'appareils mobiles ou à combustion lente, le Bailleur déclinant toute responsabilité à cet égard.

17-) Le Bailleur décline toute responsabilité pour les vols et cambriolages qui pourraient être commis au préjudice du Preneur. Le Preneur faisant son affaire personnelle de la clôture des locaux, de leur garde et surveillance.

18-) Si l'autorité administrative ordonnait ou exécutait soit l'expropriation, soit le reculement de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, le Preneur et le Bailleur auront droit chacun de leur côté à l'indemnité qui pourrait être allouée par l'Administration en leur qualité distincte de locataire et de propriétaire, sans recours les uns contre les autres et particulièrement sans que le Preneur puisse demander au Bailleur pour quelque cause que ce soit, une part quelconque de l'indemnité allouée audit Bailleur non plus qu'aucune indemnité ni dommages-intérêts.

19-) Le preneur devra avoir une poubelle particulière il en assurera directement le nettoyage, la sortie et la rentrée.

20-) Le Preneur ne réclamera de même aucune réduction de loyer, aucune somme à titre de dommages-intérêts au cas où le bailleur prendrait la décision de supprimer les fonctions de concierge de l'immeuble.

21-) Il est interdit d'installer des climatiseurs sur les fenêtres du local. Toutes installations de climatiseurs devront être faites à l'intérieur des locaux.

#### **Article 14 : CONDITIONS D'EXPLOITATION**

Le Preneur s'engage à maintenir les lieux loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

Le Preneur est expressément tenu d'exploiter personnellement les lieux loués, et ne pourra les faire occuper, même partiellement, par un tiers personne physique ou morale.

Toute occupation par des tiers, même gratuitement, et à quelque titre que ce soit, notamment par voie de location gérance du fonds de commerce, est expressément interdite.

#### **ARTICLE 15 : ASSURANCES**

1-) Le Preneur se fera assurer contre l'incendie, l'explosion du gaz, les dégâts causés par l'eau, le vol et tous autres risques par une compagnie notoirement solvable, et ce, tant pour

les risques locatifs et le recours des voisins que pour ses meubles et objets mobiliers et son matériel.

2-) Il maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Il en acquittera exactement à leurs échéances, les primes et cotisations et en justifiera au Bailleur, sur sa demande, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ces diverses assurances devront être souscrites dès son entrée en possession des lieux auprès d'une ou plusieurs compagnies ayant une agence en France, notoirement solvables.

Le Preneur devra pouvoir fournir à tout moment et pour la première fois lors de la remise des clés, une attestation de la ou desdites compagnies précisant que les dispositions prévues au présent contrat sont respectées, et devra pouvoir justifier à tout moment du paiement de la prime.

Le Preneur devra par ailleurs prévenir le Bailleur de tout sinistre survenu à l'immeuble dans les trois jours ouvrés de sa survenance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont la réparation n'aurait pu être utilement recouvrée auprès de la compagnie d'assurance de l'immeuble en raison de l'omission ou du retard de cette déclaration.

Les polices souscrites par le Preneur devront comporter renonciation tant par lui même que par ses compagnies d'assurances à tous recours et action quelconque contre le bailleur et ses compagnies d'assurances du fait de la destruction partielle ou totale des lieux loués, objets mobiliers, marchandises et matériel, de la privation de jouissance des lieux loués y compris les éléments incorporels.

### **Règlement et exécution des polices**

Le Preneur remboursera au Bailleur (ou à son mandataire) le montant de l'ensemble des charges assurances payées par ce dernier, hormis l'assurance propriétaire qui reste à la charge du Bailleur.

Le Preneur s'engage à faire connaître au Bailleur tout élément ou tout évènement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Au cas où l'activité du Preneur aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le Preneur supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

Les polices d'assurances du Preneur devront prévoir que leur résiliation, ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs au Bailleur.

Le Preneur est tenu de laisser libre accès des lieux aux assureurs du Bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le Preneur s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations (électricité) et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs).

Ce contrôle sera effectué aux frais du preneur par un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie (C.E.P., VERITAS...).

Le Preneur devra justifier de ses contrats à la demande du bailleur, respecter les suggestions dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mises en conformité éventuellement nécessaires.

#### **ARTICLE 16 : CESSION**

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, sans le consentement exprès et écrit du bailleur, sauf si le bail est cédé avec la vente du fonds de commerce.

Toute cession consentie au mépris du présent article entraînerait la résiliation du bail si bon semble au Bailleur.

Le Preneur ne pourra procéder à aucun apport ou cession, sans être parfaitement à jour de ses obligations financières à l'égard du Bailleur.

Dans toutes les hypothèses de transfert du présent bail, même en cas de fusion de sociétés, d'apport partiel d'actifs ou scission, il devra être procédé à la signification au Bailleur par application de l'article 1690 du code civil.

En outre, les Preneurs cédants successifs seront garants conjointement et solidairement avec leur cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et accessoires ainsi que de toutes indemnités d'occupation et, plus généralement, de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. De même, les cessionnaires successifs resteront garants et répondants solidaires des dettes du cédant, notamment dans l'hypothèse d'une procédure de redressement ou de liquidation ouverte à l'égard dudit cédant.

En conséquence, tous les locataires successifs, même ceux qui, ayant cédé leur droit au bail, n'occuperaient plus les lieux loués, seront tenus solidairement entre eux, à l'égard du Bailleur, du paiement des loyers et charges et de l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail, sans qu'ils puissent opposer le bénéfice de discussion ou de division et ce quand bien même la cession serait intervenue il y a plus de trois ans et si le Bailleur n'aurait pas informé le cédant du 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, par dérogation aux dispositions des articles L145-16-1 et 2 du Code de commerce.

Toute cession de droit au bail pour être valable, devra, à peine de nullité, être impérativement faite par acte établi par le Conseil du Bailleur et ne pourra être consentie moyennant un prix inférieur à celui du présent bail.

En cas de liquidation judiciaire ou de mise en redressement judiciaire de la société locataire, la cession de droit au bail par l'administrateur ou le liquidateur judiciaire ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées ci-dessus.

Les parties conviennent expressément de déroger aux dispositions de l'Article L 145-16-1 et 2 du Code de Commerce, en ce qu'elles limitent les conditions de la garantie du cédant.

En cas de cession du fonds, le Bailleur bénéficiera d'un droit, pour lui ou toute autre personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner, de se porter acquéreur à stricte égalité de conditions.

Le Preneur devra en conséquence notifier au bailleur par acte extrajudiciaire l'intégralité du projet d'acte de cession, en indiquant à peine de nullité :

75

All

- L'état civil et l'adresse de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique, ou la dénomination sociale et l'adresse du siège social s'il s'agit d'une personne morale, en joignant alors un extrait KBIS à jour.

- Le prix de vente du fonds, ses modalités de paiement et toutes les conditions de la vente envisagée.

Ladite notification vaut offre de vente aux conditions mentionnées et le Bailleur disposera alors d'un délai d'un mois pour faire connaître son intention de faire jouer son droit de préemption à son profit, ou à celui de toute personne morale à qui il entendrait se substituer.

Pour le cas où le Bailleur déciderait d'user pour lui-même de la faculté qui lui est ainsi reconnue, le prix serait payé à titre d'indemnité de résiliation du bail, selon les modalités de paiement retenues pour la cession du fonds de commerce initialement prévue, et, dans tous les cas, après libération des lieux et remise des clés, expiration et délais de publicité et de purge, les créanciers inscrits ayant été dûment informés de ladite résiliation.

Le droit de préemption ci-dessus indiqué s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations et de ses renouvellements ; il s'appliquera à toutes les cessions, quelle qu'en soit la forme et les modalités, en ce comprise la vente par adjudication ; en cas de vente globale de plusieurs fonds, la vente devra à peine de nullité comporter une ventilation du prix global faisant apparaître le prix de cession du fonds exploité dans les lieux loués.

En cas de vente aux enchères, un dire du cahier des charges devra être convoqué à l'adjudication, au moins un mois à l'avance avec notification du cahier des charges. Corrélativement le Bailleur (ou toute personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner) pourra se substituer au dernier enchérisseur, à prix égal et conditions identiques, par déclaration formulée immédiatement dès la clôture des enchères.

#### **ARTICLE 17 : SOUS LOCATION**

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est expressément interdite au preneur, les lieux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties.

#### **ARTICLE 18 : TOLERANCE**

Les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail ne pourront jamais être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses ou conditions, ni comme génératrice d'un droit quelconque. Le bailleur pourra toujours y mettre fin.

#### **ARTICLE 19 : OBLIGATION DU PRENEUR EN FIN DE BAIL**

Le Preneur devra remettre toutes les clés des locaux loués.

Le Preneur devra au plus tard le jour de l'expiration du bail pour quelque raison que ce soit et à quelque époque qu'elle arrive, rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, de propreté et de toutes réparations lui incombant, ce qui sera constaté par un état des lieux établi par huissier de justice aux frais partagés par moitié entre les parties au présent bail, à la suite duquel le Preneur devra remettre les clés au Bailleur.

Nonobstant la remise des clés, le bail se poursuivra jusqu'à la date d'expiration, le loyer restant dû jusqu'à son terme.

75

ALL

Si, préalablement à l'état des lieux de sortie, le Preneur a procédé à l'enlèvement des mobiliers et matériels, a acquitté la totalité des termes de loyers et charges et a justifié du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, le Preneur ne pourra évoquer aucune restitution anticipée.

Si, préalablement à son départ et sur la base de l'état des lieux de sortie, le Preneur n'a pas effectué tous les remplacements, réparations et travaux de remise en état d'origine lui incombant, le Bailleur aura le droit, sans aucune formalité, d'y faire procéder lui-même, d'office, aux frais, risques et périls du Preneur, et d'en prélever en tant que besoin le prix sur le dépôt de garantie, sans préjudice de tout recours contre le Preneur notamment dans le cas où le dépôt de garantie ne suffirait pas à lui rembourser le coût exact des travaux.

Le Preneur reste, au surplus, soumis aux obligations de la loi et aux usages non modifiés par le présent bail.

Toutes tolérances au sujet des conditions ci-dessus qu'elles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ou suppression de ces conditions et le Bailleur pourra toujours y mettre fin.

Aucune des clauses portées au présent bail, ne pourra être considérée comme comminatoire, les parties déclarant les avoir toutes bien examinées et en avoir parfaitement compris la portée.

#### **ARTICLE 20 : CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est en outre expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou charges à son échéance ou dépôt de garantie ou de tout autre rappel de loyer faisant suite à une révision ou un renouvellement amiable ou judiciaire, ou d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux, faite à personne ou à domicile ci-après élu, contenant mention de la présente clause restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire nonobstant toutes consignations et offres réelles postérieures au délai ci-dessus, il suffirait audit cas d'une simple ordonnance de référé non sujette à opposition, ni appel rendu en l'absence même du Preneur pour obtenir l'expulsion des lieux loués.

En outre, dans le cas où par suite de retard dans les paiements de loyers, le Bailleur exercerait des poursuites ou prendrait des mesures conservatoires à l'encontre du preneur, il aurait droit en sus du remboursement des frais d'Huissier et de Justice, tous les frais de procédure, ainsi que de tous frais extra-judiciaires qui en seraient la suite ou la conséquence, à une indemnité forfaitaire fixée à 20% (VINGT. pour cent) des sommes pour lesquelles la procédure serait engagée, ladite indemnité étant destinée à le couvrir tant des dommages pouvant résulter du retard dans les paiements que des frais et honoraires exposés pour le recouvrement.

Elle sera considérée comme supplément et accessoire des loyers dus. Elle devra en conséquence être acquittée en même temps que les sommes faisant l'objet du recouvrement à peine de résiliation.

Dans le cas où le présent bail serait résilié en exécution de la présente clause, le preneur sera tenu au paiement intégral des loyers du mois en cours, duquel prendra date cette résiliation. En outre, le montant du dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de clause pénale, sans préjudice à celui-ci de poursuivre par toutes voies de droit, le paiement des sommes dues par le Preneur, l'exécution des conditions du présent bail (notamment en ce qui concerne la restitution des lieux), et le paiement de tous dommages-intérêts et sans

préjudice également de l'application des dispositions de l'article 1760 du Code Civil, et ce, nonobstant l'expulsion prononcée.

De plus, si par des manœuvres dilatoires, le Preneur parvient à se maintenir dans les lieux, il sera tenu de verser au Bailleur une indemnité d'occupation égale au double du loyer en cours, exigible pour la période séparant la date du congé ou de la résiliation de celle du départ effectif des lieux par le preneur, sans que le Bailleur soit tenu de justifier d'un préjudice quelconque, tout mois commencé étant dû en entier.

### **ARTICLE 21 : Traitement des données à caractère personnel**

Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dans sa version en vigueur et au Règlement européen (UE) 2016/679, le Mandant est informé que le Mandataire procède au traitement des données à caractère personnel des personnes physiques contenues dans le présent contrat. Le délégué à la protection des données (DPO) désigné au sein du cabinet étant Maître Alexandra MASSON-BETTATI ([alexandramasson.avocat@gmail.com](mailto:alexandramasson.avocat@gmail.com)).

Les données obtenues sont nécessaires pour l'exécution des missions du Mandataire telles que figurant au présent contrat et dans le respect des obligations découlant des articles 1100 et suivants du code civil, de loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972 et des articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Ces données pourront être transmises au Service gestion, comptabilité, location du cabinet/de l'agence, locataire, Organisme financier teneur du compte du propriétaire,

Auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement de créances, Administration fiscale, fournisseurs intervenant dans le cadre de la gestion.

Elles seront conservées durant toute la durée de la relation commerciale et pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la fin de la relation commerciale conformément à l'article 2224 du code civil et à l'article L561-12 du code monétaire et financier relatif à l'obligation de conservation des informations des clients dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Les registres légaux tenus par le Cabinet/l'agence doivent être conservés pendant dix ans (articles 53, 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972), les noms et adresses des mandants y figurant seront donc conservés durant toute cette durée.

Le Mandant est informé qu'il bénéficie d'un droit d'accès et de rectification de ses données à caractère personnel traitées, qu'il peut demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du règlement européen (UE) 2016/679. Il peut également exercer son droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21.

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS cedex 02 – tel : 01 53 73 22 22 - [www.cnil.fr](http://www.cnil.fr).

### **ARTICLE 22 : DIAGNOSTICS**

Il sera annexé au présent bail les diagnostics en cours d'établissement à savoir :

- Un état des risques pollution concernant le site (annexe n°1).
- Un diagnostic de performance énergétique (annexe n°2).
- Le rapport de recherche d'amiante (annexe n°3).

ND

ACC

- Un extrait règlement intérieur (annexe n°4).
- Tableau des travaux N-3 et N+3 (annexe 5)
- Ad'AP (annexe 6)
- GAPD (annexe 7)

Il est expressément convenu que tout constat rendu nécessaire par une nouvelle obligation légale, s'imposant aux locataires, sera à la charge du Preneur.

**ARTICLE 23 : ENREGISTREMENT**

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes.

**ARTICLE 24: FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige, à savoir :

- Honoraires de transaction soit : 5.000€ HT et 6.000€ TTC (SIX MILLE EUORS TTC)
- Honoraires de rédaction de bail, soit : 1.000€ HT et 1.200€ TTC (MILLE DEUX CENTS EUROS TTC)

**ARTICLE 25 : ELECTION DE DOMICILE**

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

- Le BAILLEUR, en sa demeure sus-indiquée
- **Le PRENEUR, dans les lieux loués.**

Fait et signé le présent acte

En trois exemplaires

**A PARIS, LE 1<sup>ER</sup> Juillet DEUX MILLE DIX NEUF./...**

**CABINET MAURY-SCHWOB**  
SAS au capital de 500 000€  
11, rue de TEHERAN  
75008 PARIS  
Tél. 01.45.62.04.70 / 01.93  
FAX 01.45.62.01.90 / 01.92  
SIRET : 388 880 031 00025  
Carte Prof. 7501 2016 000 013 553  
accueil@maury-schwob.com

Les présentes, entre les parties, les présentes relises par ASSEMBLACT empêchant toute substitution ou rétractation, sont seulement signées à la dernière page.

775

All