

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Madame Evelyne HACMUN, de nationalité Française, née le 12 Mars 1955 à GABES (TUNISIE), mariée sous le régime de la séparation de biens à Monsieur Hubert HACMUN, demeurant 15 avenue Daumesnil Saint Mandé 94160.

- Madame Denise ALLOUCHE, de nationalité Française, née le 06 avril 1937 à GABES (TUNISIE), veuve, demeurant 7 rue Fernand Vidal PARIS 13^e, représentée aux présentes par sa fille evelyne HACMUN selon Pouvoir annexé.

Propriétaires en indivision d'un local commercial sis 371 C rue de Vaugirard à PARIS 15^e.

Ci après désigné : « le bailleur »

D'une part.

ET

La SAS POINT SMOCKE VAUGIRARD SOCIÉTÉ PAR ACTION SIMPLIFIÉE
Au capital de 1000 € dont le Siege social sis 371 rue de Vaugirard 75015 Paris, en cours d'immatriculation au RCS de Paris, représentée par:

- Monsieur Yoan FREITAS, né le 05/01/1990 à DRANCY (93700), de Nationalité Française, marié sous le régime de la communauté, demeurant 12 allée nouvelle 93420 – LES PAVILLONS-SOUS-BOIS

ET

- Madame Sahra NAJM, née le 25/07/1991 à VILLEPINTE (93420) de Nationalité Française, mariée sous le régime de la communauté, demeurant 12 allée nouvelle 93420 – LES PAVILLONS-SOUS-BOIS

Domiciliés en cette qualité audit siège, dument habilités à signer les présentes. Ci après désigné : « le preneur »

EH

HA

YF

SN

SOMMAIRE :

ARTICLE 1 : OBJET DU CONTRAT

ARTICLE 2 : DESIGNATION DES LOCAUX

ARTICLE 3 : DUREE DU BAIL

ARTICLE 4 : ETAT DES LIEUX

ARTICLE 5 : DESTINATION DES LOCAUX

ARTICLE 6 : LOYER

ARTICLE 7 : INDEXATION DES LOYERS

ARTICLE 8 : CHARGES, IMPOTS ET TAXES

ARTICLE 9 : ENTRETIEN DES LOCAUX, TRAVAUX

ARTICLE 10 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ECOLOGIQUE

ARTICLE 11 : JOUISSANCE DES LOCAUX

ARTICLE 12 : ASSURANCES

ARTICLE 13 : DESTRUCTION DES LOCAUX

ARTICLE 14 : CESSION DU BAIL

ARTICLE 15 : SOUS LOCATION DES LOCAUX

ARTICLE 16 : RESTITUTION DES LOCAUX

ARTICLE 17 : DEPOT DE GARANTIE

ARTICLE 18 : INDEMNITE DE DROIT

ARTICLE 19 : CLAUSE RESOLUTOIRE

ARTICLE 20 : CLAUSE PENALE

ARTICLE 21 : CAUTION

ARTICLE 22 : CLAUSE PARTICULIERE

ARTICLE 23 : ATTRIBUTION DE JURIDCITION

ARTICLE 24 : FRAIS

DA

CA

YF

SN

RA

YF SN

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUE SUIT :

Article 1er : Objet du contrat :

Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer, à titre d'usage commercial, dans les conditions qui suivent, au preneur, les locaux ci après plus amplement désignés.

La présente location est soumise aux dispositions des articles L.145-1 et suivants, et R.145-3 du Code de commerce relatif aux baux commerciaux, aux dispositions du décret n°53 - 960 du 30 septembre 1953 et de tous textes en découlant, ainsi qu'aux clauses et conditions ci après énoncées.

Article 2 : Désignation des locaux :

Le bailleur donne à bail au preneur qui l'accepte au 371 C, rue de Vaugirard Paris 15^{ème} et décrit comme suit:

- Une boutique au rez-de-chaussée au 371 C rue de Vaugirard à PARIS 15^e, d'une surface d'environ 30 mètres carrés, large vitrine sur rue, avec un sous-sol auquel on accède de l'intérieur du magasin par une trappe, L'entrée du local se fera par les parties communes de l'immeuble.

Ce local est équipé d'un chauffage central par l'immeuble, ainsi que d'un compteur électrique individuel, et d'une climatisation.

Article 3 : Durée du bail :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années, entières et consécutives à compter du 1^{er} avril 2021, pour prendre fin le 30 mars 2030, sauf faculté de résiliations prévue à l'article L.145-4 du Code de Commerce.

Article 4 : Etat des lieux :

Le PRENEUR prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, ou travaux quelconques de la part du BAILLEUR, et ce même s'ils étaient

PA EA YF SN

rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée par le PRENEUR, par vétusté ou par des vices cachés.

Le PRENEUR déclare bien connaître l'état des lieux loués pour, comme cela a été indiqué ci-dessus, les avoir vus et visités avant la signature des présentes.

Le PRENEUR déclare avoir pris connaissance de l'état des risques naturels technologiques annexé au présent bail.

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties dans les quinze (15) jours de la signature des présentes.

Au cas où, pour une raison quelconque, cet état des lieux ne pouvait être réalisé, et notamment si le PRENEUR faisait défaut dans l'établissement de ce document, les locaux seront présumés avoir été loués en parfait état. L'état des lieux sera à la charge du PRENEUR.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les biens loués en conformité avec la réglementation existante (notamment les travaux de sécurité), ou qui pourraient être imposés par l'Autorité Administrative, sera exclusivement supportée par le PRENEUR.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que les locaux loués viendraient à être non conformes aux dispositions réglementaires.

Article 5 : Destination des locaux :

Le preneur ne pourra utiliser les locaux loués que pour l'exercice de son activité à usage de commerce de négoce de cigarettes électroniques et ventes d'accessoires de toutes catégories, sans nuisance, à l'exclusion de toute autre utilisation. Le consentement du bailleur devra être donné pour toute autre activité.

Le preneur est informé que le bailleur ne pourra être tenu pour responsable envers la copropriété ou autres de la non application de cette exclusion.

Le preneur ne pourra ni vendre ni sous louer ni céder son contrat, ni faire occuper les lieux par des tiers pour quelques motifs que ce soit.

Le contrat de gérance libre est expressément exclu de la présente, le preneur ne pouvant en aucun cas donner son fond de commerce en gérance libre y compris le droit à la jouissance de la présente convention sans l'accord expresse et par écrit du bailleur.

EA

DA

YF

SN

Il ne pourra sous aucun prétexte, modifier cette destination ou changer la nature du commerce exploité dans les locaux loués, ni même adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires, sans s'être conformé préalablement aux procédures prévues à cet effet par les articles L.145-47 et suivants du Code de commerce.

Article 6 : Loyer :

Le présent bail est consenti et accepté pour un loyer annuel en principal de 33 600€ (**trente trois mille six cents**), taxes et charges en sus.

Le loyer sera payable d'avance, en douze termes égaux de 2800 Euros, le premier jour de chaque mois, et ce à partir du 1^{er} avril 2021.

Les premiers et derniers termes seront payables au prorata temporis le cas échéant.

Les paiements se feront entre les mains du bailleur, ou du mandataire qui lui conviendra de désigner, en leur domicile ou en tout autre endroit indiqué par eux.

Article 7 : Indexation des loyers :

Les parties conviennent expressément de soumettre le loyer à une indexation annuelle.

Le loyer sera donc réévalué, en plus ou en moins chaque année à la date anniversaire du présent bail, de plein droit et sans que le BAILLEUR ou le PRENEUR aient à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette revalorisation annuelle sera proportionnelle à la variation de l'indice INSEE du coût de la construction sur un an.

Les parties choisissent comme référence initiale le dernier indice connu à la date de prise d'effet du présent bail, soit celui du 3^{ème} trimestre 2020, valeur de 115,70.

Si l'indice de comparaison n'est pas publié à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, le loyer sera payé provisoirement selon l'ancien indice, et un complément de loyer sera versé au BAILLEUR lors de la publication de l'indice.

Si l'indice choisi venait à être supprimé, il serait remplacé de plein droit par l'indice que l'autorité administrative aura choisi de lui substituer. Les parties appliqueront le coefficient de liaison établi à cet effet par l'autorité administrative.

EF

PA

YF

SN

A défaut de publication d'un nouvel indice par l'autorité administrative, les parties s'engagent à choisir un nouvel indice par avenant aux présentes. A défaut d'accord entre elles, l'indice sera choisi par voie judiciaire.

Si l'une des parties négligeait cette présente clause de révision, le fait de payer ou d'encaisser des loyers à l'ancien indice, ne saurait en cas, être considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation.

Cette renonciation au bénéfice de cette indexation ne pourra résulter, en toute hypothèse, que d'un accord écrit intervenu entre les parties.

Cette indexation constitue une clause essentielle et déterminante du consentement des parties, sans laquelle elles n'auraient pas conclu le présent bail.

Les parties précisent expressément que la présente clause est de nature purement conventionnelle et qu'elle ne réfère pas à l'indexation triennale légale visée aux articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article L.145-39 du Code de Commerce, chacune des parties pourra demander la révision du loyer dès lors que, par le jeu de la présente clause d'indexation, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus du quart par rapport au prix précédemment fixé conventionnellement ou par décision judiciaire.

Article 8 : Charges, impôts et taxes :

Le PRENEUR s'engage expressément à faire son affaire personnelle de toutes les consommations d'eau, de chauffage, de gaz, d'électricité et de téléphone, et acquittera à échéances les factures qui lui seront présentées par les fournisseurs desdites prestations, de façon à ce que la BAILLEUR ne puisse être recherché à ce sujet.

Le PRENEUR s'engage par les présentes à rembourser au BAILLEUR, en acquittant chaque terme de loyer, la totalité des dépenses d'exploitation, de réparations et d'entretien afférentes aux locaux et équipements de toute nature des lieux loués.

A cet effet, le BAILLEUR appellera à chaque échéance de loyer une provision sur les charges de 120€, qui pourra être modifiée en cours de bail pour tenir compte de l'évolution des charges réelles.

Une régularisation sur les charges sera pratiquée par le BAILLEUR, en fonction des dépenses réellement exposées par celui-ci. Le PRENEUR recevra tous les justificatifs des éléments ayant servi au calcul de cette régularisation de charges.

DA

EA

YF

SN

Le PRENEUR acquittera ses impôts personnels : taxe d'habitation, taxe professionnelle, toutes taxes annexes, et plus généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales et parafiscales, existant ou venant à être créés, auxquels il est ou sera assujéti personnellement et dont le BAILLEUR pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code Général des Impôts ou à tout autre titre, et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition de celui-ci, et notamment en fin de bail, avant de procéder à tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

En outre le PRENEUR remboursera au BAILLEUR les impôts et taxes suivants afférents aux locaux loués :

- la taxe d'écoulement à l'égout,
- la taxe de balayage,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- la taxe foncière.

Article 9 : Entretien des locaux, travaux :

Les PRENEUR sera tenu d'effectuer dans le local, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage des lieux, et en général tous remplacements qui seraient nécessaires, même à cause des vices cachés ou de la vétusté, ou imposées par l'administration.

Le PRENEUR aura à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture, des fermetures des locaux loués. Le local devra être maintenu en parfait état de propreté, et les peintures extérieures devront être faites dès lors que cela s'avérera nécessaire.

Le PRENEUR s'engage à réaliser les travaux tout au long du bail, nonobstant les travaux de remise en état, ou de réparation qui pourraient s'avérer nécessaires en fin de bail.

Le PRENEUR s'engage à respecter les règles d'hygiènes et de sécurité relatives aux locaux loués, et de la clientèle, et le cas échéant, de réaliser les travaux nécessité par l'évolution de la législation y afférent.

A défaut d'exécution des obligations visées au présent article par le PRENEUR, quinze (15) jours après une mise en demeure restée sans effet, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR et faire réaliser lesdits travaux par l'entreprise de son choix aux frais du PRENEUR, sans préjudice de tous les frais de remise en état relatifs à l'inobservation du présent article.

Le PRENEUR s'engage par les présentes à signaler au BAILLEUR, dès lors qu'il en a connaissance, toutes les dégradations et dommages qui surviendraient dans les locaux et qui resteraient à la charge de ce dernier. A défaut d'en avertir le BAILLEUR, le PRENEUR sera responsable des préjudices de toute nature engendrés par son silence, ou le retard dans l'accomplissement de l'information du BAILLEUR.

Le PRENEUR sera tenu de demander l'autorisation écrite et préalable au BAILLEUR pour effectuer tout changement de distribution des locaux, toute démolition, tous travaux portant sur des éléments porteurs, sur les fondations, ou le gros œuvre.

Pour le cas où l'autorisation serait donnée par le BAILLEUR, les travaux seront effectués aux frais du PRENEUR, sous le contrôle d'un architecte désigné par le BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Tous les travaux d'embellissement et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront à la fin du bail la propriété de ce dernier sans qu'il puisse être tenu à une quelconque indemnité, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander leur enlèvement et la remise en état des locaux aux frais du PRENEUR.

Article 10 : Diagnostic de performance écologique

En date du 2021, techno diag a délivré un diagnostic de performance écologique AU BAILLEUR concernant les locaux loués dans le présent contrat.

EN ATTENTE

Conformément à l'article 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le BAILLEUR joint donc au présent contrat le diagnostic afin que LE PRENEUR puisse en prendre connaissance.

Article 11 : Jouissance des locaux

Le PRENEUR s'engage par les présentes à jouir des locaux en bon père de famille.

Le PRENEUR devra respecter les prescriptions légales et les recommandations de l'administration pouvant se rapporter au commerce qu'il est autorisé à exercer dans les locaux loués.

Il devra faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner

DA
EF
YF SN

des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le BAILLEUR ne pourra encourir aucune responsabilité, ni aucun préjudice en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le PRENEUR fera également son affaire personnelle sans que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ou recherché de toutes les réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués, notamment avec les voisins, ou les tiers.

Au cas où le BAILLEUR aurait à payer certaines sommes du fait des agissements du PRENEUR, celui-ci s'engage aux termes des présentes à le rembourser sans délais, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférent.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous les 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 en être tenu pour responsable.

Le PRENEUR s'engage à maintenir les locaux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession.

Il s'engage aussi à les garnir et les tenir constamment garnis de meubles, matériels et marchandises, en quantité et en valeurs suffisantes pour répondre au paiement du loyer, de ses accessoires ainsi que de l'exécution de toute clause du bail.

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra laisser le BAILLEUR, ou toute autre personne désignée par ce dernier visiter les locaux loués pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du BAILLEUR tous les justificatifs attestant de la bonne exécution des clauses du présent bail.

Le PRENEUR devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou ses représentants, en cas de résiliation du bail pendant une durée de six (6) mois précédant la date effective de son départ, et procéder à l'apposition de panneaux ou affiches à l'endroit indiqué par le BAILLEUR.

L'accès des lieux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz et d'électricité, de chauffage.

Article 12 : Assurances :

Le BAILLEUR garanti les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire.

PA

EA

YF

SN

Le PRENEUR fera assurer auprès de compagnies d'assurances pour des sommes suffisantes, les agencements, embellissements et impenses, son mobilier, ses marchandises et son matériel, notamment contre le risque d'incendie, explosion, foudre, tempête, attentat, catastrophes naturelles, y compris émeutes et dégâts des eaux, bris de glace, vol et détérioration, ainsi que le recours des voisins ou des tiers.

Le PRENEUR se fera assurer auprès de compagnies d'assurances les risques pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut avoir à supporter du fait de son activité, notamment à l'égard des voisins ou des tiers en général.

Le PRENEUR s'engage à justifier auprès du BAILLEUR de la souscription de ces polices et du paiement à échéance des primes réclamées, sur simple réquisition de ce dernier.

Les polices devront comporter renonciation par les compagnies d'assurance à tous recours contre le BAILLEUR, ses mandataires, les personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble.

Le PRENEUR renonce expressément à tous recours contre le BAILLEUR et les personnes susvisées du fait de la privation de jouissance des locaux qui pourrait résulter du fait de l'occurrence des événements susvisés.

Le PRENEUR renonce également par les présentes, à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le BAILLEUR, ses mandataires ou assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de ses assureurs dans les cas suivants :

- vol ou tentative de vol, ou toute voie de fait dont il pourrait être victime dans les locaux loués, le PRENEUR renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 alinéa 3 du Code Civil, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance,

- accidents survenant dans les locaux loués, pendant le cours du bail.

- Vice ou défaut des locaux loués, le PRENEUR renonçant au bénéfice des articles 1719 et 1721 du Code Civil.

Article 13 : Destruction des locaux :

Si les locaux 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 des locaux, le présent bail pourra être résilié sans indemnité, à la demande de l'une ou de l'autre des parties et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans

DA

EL

FY

SN

préjudice, pour le BAILLEUR, de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut lui être imputée et inversement.

Article 14 : Cession du bail :

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, y compris à l'acquéreur du fonds de commerce, qu'avec l'agrément préalable du BAILLEUR qui devra être donné par écrit. A défaut, il sera tenu responsable solidairement envers le BAILLEUR au paiement des loyers et accessoires et à l'exécution de l'ensemble des clauses du présent bail.

Dans le cas où le preneur souhaiterait céder son bail pour une autre activité, il devra en informer le bailleur, qui devra donner son autorisation pour se faire.

Le BAILLEUR devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre avec accusé de réception au moins quinze (15) jours avant la cession projetée.

Si le BAILLEUR ne se rend pas à la convocation mais qu'il a donné son consentement par écrit préalablement à la cession, il sera passé outre.

L'acte de cession devra être signifié au BAILLEUR dans les conditions de l'article 1690 du Code Civil, sauf si celle-ci est réalisée par acte authentique avec acceptation du BAILLEUR.

Article 15 : Sous location :

Toute sous location, totale ou partielle, mise à disposition, à titre gratuit ou précaire, en partie ou de la totalité des locaux loués est interdite, étant entendu que les locaux forment un tout indivisible.

Article 16 : Restitution des locaux :

Un mois avant de déménager le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement de matériel ou de marchandise, justifier du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de son loyer, il devra communiquer au BAILLEUR sa future adresse.

Il devra rendre les locaux en bon état des réparations qui lui incombent, et prendre à sa charge les réparations qui pourraient être dues.

Il sera procédé à un état des lieux contradictoire un (1) mois avant le départ du PRENEUR des locaux. Cet état des lieux sera à la charge du PRENEUR,

EX

DA

FY

SN

et réalisé par un huissier de justice désigné par le BAILLEUR, si nécessaire. Cet état prendra en compte les réparations à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR devra faire exécuter, à sa charge, les réparations avant la date prévue pour son départ effectif sous le contrôle du bailleur, ou de l'architecte du BAILLEUR et à ses frais.

Si le PRENEUR refusait de signer l'état des lieux, ou s'il refusait de réaliser les travaux lui incombant, le BAILLEUR ferait chiffrer le montant desdites réparation par son architecte et le PRENEUR devrait alors lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le PRENEUR serait redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculés prorata temporis pendant le temps d'immobilisation nécessaire aux travaux incombant normalement au PRENEUR.

Article 17 : Dépôt de garantie :

Pour garantir l'exécution des charges lui incombant, le PRENEUR verse ce jour au BAILLEUR, qui le reconnaît, une somme de 11 200 Euros (**Onze mille deux cent euros**). Correspondant à 4 mois de loyers, à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt de garantie ne sera productif d'aucun intérêt, ni imputable sur la dernière échéance du loyer, et sera remboursable après le départ du PRENEUR, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en état comme indiqué précédemment.

En cas de révision ou de variation du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté dans les mêmes proportions que le nouveau loyer et aux mêmes conditions.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ledit dépôt restera acquis au BAILLEUR, à titre de premiers dommages et intérêts, selon le restant du.

RA

EX

FY

SN

Article 18 : INDEMNITE DE DROIT

En outre, les preneurs auront à verser la somme de cent quarante mille euros (140 000€) à titre d'indemnité de droit au présent bail, au jour de la signature du bail définitif.

Cette somme sera réglée soit par virement bancaire, soit par 2 chèques de banque de 70 000€ à chacun des bailleurs, entre les mains de Madame Denise ALLOUCHE, ainsi que de Madame Evelyne HACMAN.

Le présent bail ne sera effectif qu'à l'encaissement de ces 2 chèques. A défaut, la présente sera caduque.

Article 19 : Clause résolutoire :

A défaut de paiement à échéance d'un seul terme du loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes, charges, ou à défaut de l'exécution d'une clause du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation de s'exécuter, restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Si le PRENEUR refusait de quitter les lieux, son expulsion ainsi que tous celle de tous les occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai, en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée au terme des présentes.

Article 20 : Clause pénale :

A défaut de paiement des loyers, accessoires, et des sommes exigibles à chaque terme, quinze (15) jours après réception par le PRENEUR d'une lettre recommandée avec accusé de réception demeurée sans effet, les sommes dues seront automatiquement majorées de 10% à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, indépendamment de tous frais de commandement et de recette et sans préjudice de la clause résolutoire stipulée précédemment et de tous dommages et intérêts au profit du BAILLEUR.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire pour une cause imputable au PRENEUR, le montant des loyers d'avances et le dépôt de garantie resteront acquis au BAILLEUR, à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de toutes autres réparations du dommage résultant des agissements du PRENEUR ayant provoqué cette résiliation.

EH

DA

EY

SN

Au cas où, après cessation ou résiliation du présent bail, les lieux ne seraient pas restitués au jour convenu, l'indemnité d'occupation due par jour de retard par le PRENEUR sera égale à 2% du montant annuel TTC du loyer, accessoires compris de la dernière année.

Les charges seront dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au BAILLEUR, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

ARTICLE 21 – CAUTION

Le présent contrat est soumis à la condition expresse qu'au préalable,

- Monsieur Yoan FREITAS, né le 05/01/1990 à DRANCY (93700), de Nationalité Française, demeurant 12 allée nouvelle 93320 – LES PAVILLONS-SOUS-BOIS

ET

- Madame Sahra NAJM, née le 25/07/1991 à VILLEPINTE (93420) de Nationalité Française, demeurant 12 allée nouvelle 93320 – LES PAVILLONS-SOUS-BOIS

Se portent caution du paiement des loyers et des charges ou autres frais inhérents à l'activité, pendant toute la durée du bail expirant le 15 février 2021.

Aux termes de la présente, Monsieur Yoan FREITAS et Madame Sahra NAJM, acceptent et signent en toutes connaissances de cause cette convention qui les obligent.

ARTICLE 22– CLAUSE PARTICULIERE

Le local est équipé d'un compteur d'eau individuel inhérent notamment au système de climatisation. Le preneur paiera les consommations y afférentes. Le preneur étant informé que le local dispose actuellement d'une climatisation à eau perdue dont la consommation sera due par le preneur.

Si cela lui convient, le preneur pourra poser un compteur d'eau à son nom afin d'en contrôler les consommations.

DA

EH

EY

SN

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties déclarent faire attribution de juridiction aux tribunaux compétents de Paris.

Article 24 : Frais :

Tous les frais, honoraires, droits de timbre et d'enregistrement des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront à la charge du preneur qui s'y oblige.

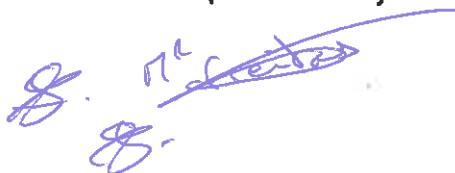
Fait en trois exemplaires
A Paris, le 1^{er} Avril 2021

LE PRENEUR

Madame Feitas



Monsieur Yoan Freitas via une procuration jointe à Madame Sahra NAJM épouse Freitas,



LE BAILLEUR

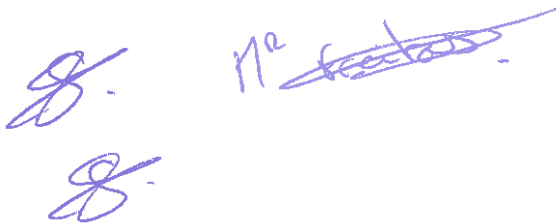
Madame Denise ALLOUCHE



Madame Evelyne HACMUN



LES CAUTIONS



fy SN