

**MESSIEURS BOULARD & CIE – Administrateurs de Biens
22 rue de Téhéran - 75008 PARIS**

Carte professionnelle n° CPI 7501 2016 000 003 396/CCI Paris IdF le 25 janvier 2016
Garant : C.E.G.C. 16 rue Hoche Tour Kupka B – TSA 39999
92919 La Défense Cedex

BAIL COMMERCIAL 9 ANS – A COMPTER DU 1^{ER} JUILLET 2023

IMMEUBLE : 2 RUE DE CHATEAUDUN 75009 PARIS

LOCATION N° : 5669/04/02

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Henri De CAFFARELLI Propriétaire usufruitier, Marie Laetitia De CAFFARELLI épouse MOTTE, André De CAFFARELLI, Pierre Antoine De CAFFARELLI, en leur qualité respective de nu-proprétaire indivis, représentés par

Messieurs Boulard et Cie, Administrateurs de biens sis 22 rue de Téhéran 75008 PARIS, carte professionnelle n°CPI 7501 2016 000 003 396, délivrée par la CCI Paris Ile de France, le 25 janvier 2016, garantie par la C.E.G.C 16 rue Hoche Tour Kupka B TSA 39999-929198 LA DEFENSE CEDEX

Ci-après dénommé "**LE BAILLEUR**"

D'UNE PART

ET

La SARL CASCH LAFAYETTE dont le siège social est domicilié :

Représentée par Monsieur Naim CASSAIN MONTANA, né le 16 juin 1987 à RIS ORANGIS (91130), de nationalité Française, célibataire majeur, non lié par un pacte de solidarité, demeurant à Montmorency 95160, 18 Place Roger Levanneur.

Ci-après désigné "**LE PRENEUR**"

D'AUTRE PART

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Le présent bail est soumis aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de commerce, aux dispositions résiduelles non codifiées du décret du 30 septembre 1953, ainsi qu'aux dispositions du Code civil relatif au contrat de louage.

CONDITIONS PARTICULIERES

Le BAILLEUR donne à bail commercial au PRENEUR qui accepte, moyennant les charges, clauses et conditions ci-après stipulées, les locaux ci-dessous désignés, dépendant de l'immeuble sis à **2 RUE DE CHATEAUDUN 75009 PARIS.**

I — DESIGNATION

Un Local situé au rez-de-chaussée porte droite du porche

Tels que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une 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 précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les parties se référant à la consistance des locaux tels qu'ils se comportent. Le PRENEUR déclare les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auquel il les destine.

Les parties conviennent expressément que les locaux, objet du présent bail, forment un tout indivisible.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre le PRENEUR et le BAILLEUR ou par un tiers mandaté par eux :

- lors de la prise de possession des locaux par le PRENEUR,
- lors de la cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds,
- lors de la restitution des locaux.

L'état des lieux sera joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions précitées, il sera établi par huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

II — DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du **1^{er} JUILLET 2023**, pour expirer le **30 JUIN 2032**

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L.145-4 et L. 145-9 du Code de Commerce, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé soit par exploit d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Le BAILLEUR disposera de la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles 10,13 et 15 du décret du 30 septembre 1953 codifiés sous les articles L145-18, L145.21 et L145-24 du Code du Commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

III — DESTINATION

Les lieux présentement loués devront servir au PRENEUR exclusivement à USAGE DE L'ACTIVITE DE L'ENTREPRISE : Achat et vente de produit d'occasion type téléphonie, informatique, instruments de musique.

Ils ne pourront servir, même temporairement, à aucun autre usage, étant entendu que le BAILLEUR se réserve le droit de louer tous autres locaux ou boutiques de l'immeuble pour toute activité ou commerce ou commerce semblable ou similaire à celui du PRENEUR ;

l'ensemble des lieux loués formant une location considérée comme indivisible et à titre commercial pour le tout.

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

Les locaux loués devront être utilisés conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans que le BAILLEUR puisse être aucunement inquiété ni recherché à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations découlant des dispositions législatives, réglementaires (notamment les articles L. 510.1 et R. 510.1 et suivants du Code de l'Urbanisme si les locaux sont situés dans la région d'Ile-de-France), administratives ou autres, concernant l'utilisation des locaux loués et, le cas échéant, leur ouverture au public. Il devra effectuer toutes formalités et étant précisé que ces autorisations ne devront comporter aucune obligation ni aucun engagement pour le BAILLEUR de payer des droits ou taxes qui seraient dus au titre de ces autorisations, de la transformation de locaux ou d'un changement d'affectation.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant au respect de toutes autorisations nécessaires ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts, droits quelconques afférents aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux, toutes sommes qui demeureront à la charge exclusive du PRENEUR ; étant précisé que toute mise en conformité des locaux au regard de la destination contractuelle par suite de règlements administratifs présents ou à venir sera à la charge du PRENEUR et ne pourra, en aucun cas, justifier une demande de réduction de loyer.

Il est rappelé que les modalités d'exécution de tous travaux affectant les parties communes en ce compris ceux rendus obligatoires en vertu de dispositions réglementaires et/ou législatives et qui pourraient affecter les parties communes nécessitent l'accord préalable du syndicat des copropriétaires réunis en Assemblée Générale.

Le BAILLEUR s'oblige à engager sans délai toute démarche nécessaire vis à vis de la copropriété pour recueillir les autorisations éventuellement requises dès lors qu'il aura été saisi d'une telle demande par le PRENEUR, les frais et honoraires générés par la convocation d'une telle assemblée générale seront partagés à part égale entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

En cas de difficulté ou de retard dans l'obtention d'un tel accord de la part du syndicat de copropriétaires, le PRENEUR s'interdit de rechercher le BAILLEUR en réparation du préjudice quel qu'il soit, qui pourrait en résulter pour lui, le BAILLEUR ne pouvant encourir une quelconque responsabilité, eu égard aux contraintes de la réglementation applicable aux convocations et aux tenues des assemblées générales de copropriété.

C'est là une clause essentielle du bail sans laquelle il n'eut pas été consenti.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous les griefs qui pourraient être faits au BAILLEUR au sujet des activités du PRENEUR, de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché et soit garanti contre toutes les conséquences pouvant en résulter.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ni réclamation de la part de qui que ce soit, le BAILLEUR se réservant la possibilité, dans le cas contraire, de demander la résiliation du présent bail, l'appréciation des faits étant laissée aux tribunaux.

Le PRENEUR renonce à élever toute réclamation comme à faire la demande de toute indemnité dans le cas où toute autre partie de l'immeuble serait louée ou exploitée par des activités de la nature ou concurrentes de celle du PRENEUR.

IV - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un **loyer annuel en principal hors TVA, hors charges et hors taxes de 35 000 € (TRENTÉ CINQ MILLE euros)**, que le PRENEUR s'oblige à payer, d'avance, au BAILLEUR par quart **le PREMIER de chaque TRIMESTRE, soit les premiers Janvier, Avril, Juillet et Octobre de chaque année.**

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou à tout autre endroit qu'il plaira au propriétaire de désigner.

Le preneur devra régler en même temps que chaque terme de loyer, la totalité de la contribution annuelle sur les revenus locatifs, afférente à la période de jouissance considérée ; toutefois, en cas d'option pour la TVA, le loyer et tous accessoires s'entendront hors taxes sur la valeur ajoutée, le preneur ayant en conséquence l'obligation d'acquitter entre les mains du bailleur, en sus dudit loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, étant précisé que dans l'hypothèse où pour quelque raison que ce soit, la location serait soumise à un autre régime de taxation, le preneur réglerait avec chaque terme, le montant des taxes en résultant, même normalement à la charge du bailleur.

Le BAILLEUR devant percevoir le loyer ci-dessus stipulé **net** de tous impôts et taxes quelconques pouvant frapper les parties d'immeuble présentement louées dans la limite de l'application des dispositions des articles L. 145-40-2 du et R. 145-35 du Code de Commerce issu du Décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014.

Le PRENEUR acquittera en sus de son loyer, toutes les charges de l'immeuble afférentes aux lieux loués, sauf celles applicables aux gros travaux issus de la rédaction littérale de l'article 606 du code civil.

Il est expressément convenu ce qui suit :

- Le BAILLEUR procédera au prélèvement automatique des loyers sur le compte bancaire ouvert au nom du PRENEUR :

N° :

Banque :

Le PRENEUR autorise dès maintenant et **IRREVOCABLEMENT** le BAILLEUR ou son mandataire à effectuer ces prélèvements et s'engage à constituer à ce compte une provision suffisante à compter de l'exigibilité de chaque somme et jusqu'à son règlement définitif.

Tous loyers et charges, non payés et dûment crédités au jour de l'échéance, porteront des intérêts à titre de pénalité au taux de dix pour cent (10%) au jour le jour, la seule arrivée du terme valant mise en demeure, sans renonciation du BAILLEUR au bénéfice de la clause résolutoire prévue ci-après. Les intérêts cesseront de courir au jour de l'encaissement réel des loyers et charges par le BAILLEUR et seront payables avec le règlement du terme suivant, **sans notification** préalable du BAILLEUR, et sans renonciation du BAILLEUR au bénéfice de la clause résolutoire prévue ci-après.

NS

Cette clause est expressément acceptée par le PRENEUR et a été l'une des conditions déterminantes à la signature des présentes.

Elle devra recevoir sa pleine et entière exécution, sans exception ni réserve et est indépendante du paragraphe "**CLAUSE PENALE**".

V – INDEXATION

Le loyer ci-dessus sera indexé en fonction de la variation de l'**Indice des Loyers Commerciaux**, publié par l'Insee, l'indexation intervenant de plein droit, sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur de formaliser une demande préalable, tous les ans, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

Le calcul de l'indexation s'effectuera la première année par comparaison entre l'indice du 4^e trimestre 2022 et l'indice trimestriel correspondant de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, seront comparés l'indice retenu pour la réévaluation précédente et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Dans l'hypothèse où l'indice ci-dessus ne pourrait être appliqué, pour quelque raison de ce soit, les parties conviennent qu'il serait alors fait application de plein droit de l'indice légal de substitution, ou à défaut de celui le plus voisin parmi ceux existants à ladite époque.

A défaut d'accord entre les parties pour le choix dudit indice de substitution, il sera déterminé par mandataire commun choisi d'un commun accord ou à défaut, désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, saisi sur requête, par la partie la plus diligente, les frais et honoraires de l'expert mandataire commun étant partagés par moitié entre les parties.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle. En conséquence, la révision triennale légale actuellement prévue par les articles L145.-38 et R145-22 du Code de Commerce demeure toujours applicable.

Il est expressément convenu que la présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

VI— CHARGES ET TAXES

IMPOTS PERSONNELS

Le PRENEUR acquittera ses contributions personnelles liées à son activité et aux locaux loués, à savoir :

- Taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- Taxe d'écoulement des égouts ;
- Taxe foncière en ce compris les frais de rôle ;
- Taxe sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage ;
- Taxes liées au financement et à la création du Grand Paris notamment la taxe annuelle sur les surfaces de stationnement et la taxe spéciale additionnelle annuelle ;
- Toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présente ou à venir, assises ou à asseoir sur les locaux loués dans la limite de l'application des dispositions des articles L. 145-40-2 du et R. 145-35 du Code de Commerce issu du Décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014 ;

- Contribution Foncière des Entreprises
- Impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus.

Il est convenu que demeurent à la charge du BAILLEUR la contribution économique territoriale (CET) du BAILLEUR, ainsi que les impôts, taxes et redevances (existants ou qui pourraient être créés ultérieurement) dont le redevable légal est le BAILLEUR et/ou qui ne seraient pas liés à l'usage des Locaux Loués ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement.

Dans le cas où, par suite de modifications du système fiscal actuel, des impôts, des taxes ou contributions seraient créés à la charge du BAILLEUR, en remplacement et en supplément de ceux mis par le présent bail à la charge du PRENEUR, celui-ci devra les rembourser au BAILLEUR ou les payer en ses lieux et place, et si les lois ou règlements modificatifs du système fiscal actuel ne permettraient pas le remboursement des nouveaux impôts par les locataires, le loyer ci-dessus stipulé serait augmenté d'une somme égale aux charges supplémentaires de la dernière année d'imposition résultant pour le BAILLEUR des impôts taxes ou contributions nouvellement créés.

Les autres impôts, taxes et redevances ci-dessus étant à la charge du PRENEUR dans le respect des dispositions des articles L. 145-40-2 et R. 145-35 du Code de Commerce issu du Décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014.

LE PRENEUR devra justifier de leur acquittement au BAILLEUR, à toute réquisition et, notamment à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

CHARGES

Par ailleurs, si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, au régime de la mono propriété, de l'indivision, ou intégré dans toute autre entité juridique, le preneur rembourse au bailleur, en sus du loyer, la quote-part de charges communes de l'immeuble afférentes aux locaux loués,

Plus particulièrement, Le PRENEUR participera en fonction de la grille de répartition des charges jointe aux présentes, aux :

- Frais de nettoyage des parties communes ou à usage commun,
- Toutes consommations de fluides, quels qu'ils soient,
- Frais d'entretien, de réparation, de maintenance, de remplacement des éléments d'équipements communs et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels que notamment les ascenseurs, sprinklers, armoires électriques, chauffage collectif, etc,
- Frais engagés pour mettre l'immeuble en conformité avec les réglementations en vigueur ou les injonctions administratives,
- Primes d'assurances contractées par le Bailleur, le syndicat des copropriétaires, pour assurer et gérer l'immeuble,
- Honoraires des entreprises affectées à l'immeuble, et notamment au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance, ainsi que les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces titres,
- Honoraires d'assistance technique, pour tous travaux récupérables sur le locataire, y compris les honoraires et frais d'études préalables à la réalisation des travaux, de maîtrise d'ouvrage déléguée,
- Honoraires du syndic, frais de gestion et de fonctionnement,
- Travaux d'entretien, de réparation, de remplacement, de réfection, d'amélioration, d'embellissement, de rénovation, de renouvellement, des parties communes ou à

usage commun ;

- Travaux d'entretien, de réparations, de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'immeuble,
- Frais de ravalement relevant de l'article 605 du Code Civil,
- Frais de ravalement correspondant à un simple nettoyage;
- Frais de ravalement, prescrits par l'autorité administrative, sur injonction ou pas, relevant de l'article 605 du Code Civil
- Travaux prescrits par la réglementation administrative en vigueur ou à venir, par des injonctions administratives, lesdits travaux relevant de l'article 605 du Code Civil,
- Tous les travaux sauf ceux prévus par l'article 606 du Code Civil, ainsi que les honoraires qui y sont afférents.

Il est convenu qu'au regard de l'inventaire susvisé, demeurent à la charge du BAILLEUR :

- Les grosses réparations et travaux relevant de l'article 606 du Code Civil c'est-à-dire les réparations des structures, des murs porteurs et des toitures et couvertures entières de l'immeuble.
- Les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers ;
- L'assurance souscrite par le BAILLEUR non occupant au titre de l'immeuble ;
- Tous les frais, charges, accessoires et honoraires (existants ou qui pourraient être créés ultérieurement) dont le redevable légal est le BAILLEUR ou le propriétaire de l'immeuble et/ou qui ne seraient pas liés à l'usage des Locaux Loués ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.

Le Preneur est quant à lui redevable des autres charges existantes, ainsi que de celles qui pourraient être dues ultérieurement sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de celles précédemment visées, dès lors qu'il en aura été informé, le tout conformément aux dispositions des articles L. 145-40-2 et R. 145-35 du Code de Commerce issu du Décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014.

Au cas où le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du PRENEUR, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai à première demande dans la limite là encore précitée.

Le PRENEUR versera au BAILLEUR, avec chaque loyer trimestriel, une provision pour charges calculée sur la base des prévisions de dépenses de l'année.

Cet acompte sera de **180 € (CENT QUATRE VINGTS EUROS)**, par trimestre, et ne comprend pas la taxe foncière et la taxe sur les bureaux, qui font l'objet d'une facturation séparée.

Il est ici précisé que les charges précitées ne comprennent pas les consommations personnelles d'eau, gaz, électricité, impôts, taxes, toutes consommations, impôts et taxes, indemnités....

En exécution de l'article R. 145-36 du Code de Commerce, un état récapitulatif annuel, précis et limitatif des catégories de charges, outre leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR (qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges), devra être communiqué au PRENEUR, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges imputé à celui-ci. Une régularisation sera ensuite effectuée, au vu du décompte définitif des charges afférentes aux locaux loués. Le montant de la provision sera révisé, chaque année, en fonction de l'évolution constatée des charges.

VII — DEPOT DE GARANTIE

Pour la garantie de l'exécution des obligations lui incombant aux termes des présentes, le preneur verse ce jour, au BAILLEUR qui lui en donne quittance sous réserve d'encaissement, la somme de **8 750 € (HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS)**

Le montant du dépôt de garantie sera augmenté ou diminué à l'occasion de chaque modification du taux du loyer, de façon à demeurer égal à tout moment au même nombre de termes trimestriels ; il sera conservé par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail éventuellement prorogé, reconduit ou renouvelé, sans porter intérêts, et ne sera remboursable, sans imputation possible du dernier terme, qu'en fin de jouissance du PRENEUR, après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyers, charges, impôts remboursables, réparations, indemnités d'occupation et à tous autres titres.

En cas de procédure collective 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.

VIII — CONDITIONS SPECIALES

Il est ici précisé que le locataire a l'interdiction formelle de coller des moquettes ou tout revêtement sur des parquets ou carrelages.

Le PRENEUR a l'interdiction d'utiliser les cheminées, notamment pour les feux ouverts, sauf autorisation expresse du BAILLEUR.

Dans le cas où l'autorisation lui serait donnée, le PRENEUR resterait seul responsable de tout accident qui pourrait survenir.

Pour tous les locaux ayant des fenêtres donnant sur la rue, les emménagements et les déménagements se feront par monte-charge extérieur, aucun meuble et carton ne devant passer par les parties communes intérieures

- Le PRENEUR aura la jouissance des lieux à compter du **1^{er} JUILLET 2023**, le quittancement prenant effet à la même date.

- Le BAILLEUR remboursera **DEUX mois de loyer, soit une somme de 5 833,33€** au preneur, à titre de participation dans les travaux que souhaite réaliser le Preneur, sous réserve de présentation de factures de ce montant et ce, avant le **31/12/2023**

- Une Garantie Autonome à Première Demande de **6 mois de loyer hors charges, hors taxes, sera liée à cette location.**

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est d'autre part consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires résultant de la loi et des usages, ainsi qu'aux conditions ci-après stipulées, le preneur s'obligeant à :

IX — MODALITES D'OCCUPATION

1°) Garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers,

matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

2°) Tenir les locaux constamment en état d'activité, sous la seule réserve des congés annuels.

3°) Se conformer à la législation et la réglementation en vigueur, ainsi qu'au règlement intérieur de l'immeuble et/ou au règlement de copropriété s'il en existe, et en outre :

3.1. Ne procéder à aucun entreposage, même provisoire de matériel, mobilier ou marchandises, ni à aucun empiètement ou utilisation d'aucune sorte, sur les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès et de passage, de son chef., ou encore sur un espace privatif non inclus dans l'assiette du bail, l'interdiction du présent alinéa s'appliquant également au stationnement des véhicules — en dehors des éventuels emplacements de stationnement régulièrement loués -.

Il ne pourra rien faire qui puisse altérer ou diminuer la valeur immobilière des lieux loués, et devra s'opposer à toute usurpation ou dommage quelconque que pourraient faire les locataires ou propriétaires voisins ou tous tiers, et devra en prévenir immédiatement le BAILLEUR à peine de tous dommages et intérêts.

3.2. Veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière par son personnel, ses fournisseurs, sa clientèle ou ses matériels et équipements. En particulier, le preneur devra prendre toutes précautions pour éviter toutes odeurs désagréables ou bruits susceptibles de troubler la jouissance des autres occupants.

3.3. En aucun cas, même après décès ou en vertu d'une décision de justice Ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique de meubles, matériels ou marchandises.

3.4. S'abstenir de jeter ou laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts, vide-ordures et canalisations et ne rien faire d'une manière générale qui puisse les boucher, ou provoquer le gel des canalisations.

3.5. S'abstenir de jeter les déchets industriels ou commerciaux dans les récipients destinés à recevoir les déchets ménagers et se munir de tous récipients réglementaires, le preneur devant en outre assurer le remisage, le nettoyage, la sortie et la rentrée desdits récipients aux heures réglementaires, de telle manière que le bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

3.6. Ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvriers que par les accès ou ascenseurs éventuellement affectés à cet effet et aux horaires d'usages.

Il devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble, ni dans les autres lieux communs, et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble par des cris, des conversations, des chants ou de toute autre manière

3.7. Ne rien exposer ou déposer sur les appuis de fenêtres et les balcons.

3.8. N'introduire dans les locaux aucun animal autre que familial et à la condition qu'il ne cause aucun dégât à l'immeuble et aucun trouble de jouissance aux autres occupants.

3.9. Le PRENEUR devra d'autre part préalablement à l'apposition de toute enseigne et/ou plaque, obtenir l'autorisation préalable et écrite du BAILLEUR et de la copropriété, s'il en existe, l'autorisation du bailleur étant en toute hypothèse subordonnée à l'obtention des autorisations administratives requises.

3.10. Ne pouvoir charger les planchers, terrasses ou balcons, d'un poids supérieur à celui

qu'ils peuvent normalement supporter, et en cas de doute, s'assurer de ce poids auprès du BAILLEUR.

3.11. Aucune activité bruyante ne pourra être exercée dans les lieux les samedis, dimanches et les jours fériés et la nuit de 20 H à 8 H le matin-

3.12 D'une façon générale, le PRENEUR ne pourra commettre aucun abus de jouissance sous peine de résiliation immédiate du présent bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

X — ENTRETIEN — REPARATIONS — MISE EN CONFORMITE — TRAVAUX

1°) Prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, tant lors de l'entrée en jouissance qu'en cours de bail, aucuns travaux, ni remise en état, le preneur renonçant par ailleurs expressément à tous recours à l'encontre du BAILLEUR pour les vices et défauts de la chose louée, par dérogation à l'article 1721 du Code Civil.

Le PRENEUR a pu se rendre compte de leur état réel, puisqu'il les a d'ores et déjà vus et visités.

Il devra, en outre :

2°) Tenir les lieux loués pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements en bon état d'entretien et effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, y compris les travaux de mise en conformité à la réglementation actuelle ou future, ceux dont l'exécution résulte d'une injonction administrative ainsi qu'aux réparations découlant de la vétusté en remplaçant s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé, sont comprises les grosses réparations visées par l'article 605 du Code Civil, la seule exception restant les travaux relevant de la rédaction littérale de l'article 606 du Code Civil c'est-à-dire les réparations des structures, des murs porteurs et des toitures et couvertures entières de l'immeuble.

Le PRENEUR devra notamment réparer ou remplacer à ses frais les châssis, les verrières, les fenêtres et les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et s'engage à n'exercer aucun recours contre le bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

3°) Effectuer à ses frais tous travaux qui pourraient être prescrits par les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail aux fins notamment de permettre tant l'activité qui y sera exercée que l'utilisation des locaux telle qu'autorisée par le bail, en conformité avec la réglementation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, législation du travail, etc...), de façon à ce que le bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

En conclusion, le PRENEUR prendra à sa charge exclusive les travaux, de quelque nature qu'ils soient, qu'il s'agisse de mise en conformité (tels que et sans que la liste soit exhaustive, la conformité électrique ou sécurité incendie ou l'accessibilité handicapés), des travaux de désamiantage, des travaux prescrits par l'Administration, etc... sans que le BAILLEUR puisse jamais en être tenu responsable, et ce par dérogation au principe des articles 1719 et 1720 du Code Civil, la seule exception restant les travaux relevant de la rédaction littérale de l'article 606 du Code Civil c'est-à-dire les réparations des structures, des murs porteurs et des toitures et couvertures entières de l'immeuble.

4°) Entretenir, réparer si nécessaire, mettre en conformité et faire ramoner les cheminées et conduits de fumée à ses frais par un fumiste qualifié, aussi souvent qu'il sera nécessaire et prescrit par les règlements administratifs et également en fin de jouissance, même s'ils n'ont pas été utilisés.

De faire régulièrement entretenir et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée et par le biais d'un contrat d'entretien, la chaudière du chauffage central, l'installation de climatisation

et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans les locaux, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air. De veiller au maintien en parfait état des canalisations et de l'ensemble des éléments d'équipement pouvant exister dans les lieux loués dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution.

Le PRENEUR sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultants de l'inobservation de la présente clause. Il sera également responsable des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.

5°) Ne pouvoir utiliser dans les lieux qu'un mode de chauffage conforme à la réglementation en vigueur et faire entretenir ladite installation régulièrement et au moins une fois par an par une entreprise spécialisée en souscrivant corrélativement tous les contrats d'entretien nécessaires à cet effet.

De supporter les frais de réparation et de remplacement de l'installation individuelle ou collective de chauffage, ou de climatisation, s'il y a lieu.

Il en sera de même de l'entretien des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, dont le preneur devra justifier à toute réquisition du bailleur.

6°) Informer le BAILLEUR sans délai de toutes réparations qui pourraient incomber à ce dernier, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produits dans les lieux loués sous peine d'être tenu de l'indemniser du préjudice pouvant résulter pour lui du sinistre et de son défaut de déclaration en temps utile à la compagnie d'assurance.

7°) Ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs, voûtes ou planchers, ni construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR, et de la copropriété s'il en existe pour les travaux requérant l'agrément de cette dernière, toute demande d'autorisation devant être accompagnée de la fourniture d'un dossier complet comportant un descriptif technique et les plans.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du preneur et par des entreprises qualifiées, le preneur devant par ailleurs faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux.

Il devra, en outre, souscrire toutes les assurances nécessaires, de telle manière que la responsabilité du bailleur ne puisse jamais être engagée ou recherchée du fait des travaux exécutés par le PRENEUR.

8°) Tous les travaux réalisés par le preneur deviendront la propriété du BAILLEUR sans indemnité à la fin du présent bail, sans préjudice de la faculté pour le BAILLEUR d'exiger, mais en fin de jouissance, la remise en état des locaux dans leur état initial.

9°) Supporter sans indemnité ni recours contre le bailleur, par dérogation en tant que de besoin, non seulement aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil mais également à l'article 1723 du même code, la gêne et les conséquences de toute nature, qui résulteraient de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparations, grosses ou menues, passages de canalisations, que le BAILLEUR se réserve de faire exécuter dans les locaux loués, quelle qu'en soit la durée, cette dernière excédât-elle 40 jours ; souffrir dans les mêmes conditions, la gêne et les conséquences de toute nature, qui résulteraient de l'exécution des travaux d'entretien et de réparation, d'amélioration, de transformation ou de construction nouvelle qui pourraient être exécutés dans l'immeuble, dans les immeubles voisins, ou sur la voie publique.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai, tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures, dans les conduits de cheminée, de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et, en général pour l'exécution de tous travaux.

Il devra déposer à ses frais, et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc...dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Si les locaux loués dépendent d'une copropriété ou ne constituent qu'une partie d'un immeuble appartenant au BAILLEUR, les obligations de faire mises ci-dessus à la charge du PRENEUR ne concernent que les travaux afférents aux parties privatives louées.

De même, conformément aux dispositions de l'article R. 145-37 du Code de Commerce, le BAILLEUR communiquera au PRENEUR dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, d'une part, un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes s'il en a connaissance, assorti d'un budget prévisionnel et, d'autre part, un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes précisant leur coût. A la demande du PRENEUR, le BAILLEUR lui communiquera tout document justifiant le montant de ces travaux.

Précision étant apportée que le BAILLEUR remet, si l'immeuble est en copropriété, les trois derniers procès-verbaux d'Assemblée Générale de l'immeuble, faisant état des travaux effectués et à effectuer au sein de la Copropriété (ou la liste des travaux réalisés au sein de l'immeuble).

10°) Déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, mobiliers ou matériels et installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le bailleur ou un quelconque occupant de l'immeuble ; laisser en outre en toute époque, libre accès aux conduites d'eau, de gaz et d'électricité, gaines de ventilation et autres.

11°) Supporter à ses frais, toutes modifications d'arrivée, de branchement, ou remplacement de ses compteurs ou de ses installations intérieures, conformément aux demandes qui pourront être effectuées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité ou du chauffage, ou lorsqu'elles seront rendues nécessaires par le fonctionnement de l'immeuble.

Le BAILLEUR se réserve le droit de faire installer ou de demander au PRENEUR de faire installer, et ce aux frais exclusifs du PRENEUR, un compteur général et des compteurs individuels pour la consommation d'eau, de gaz et d'électricité et de calorie. Les mises en conformité de l'installation actuelle qui pourraient résulter de ces vérifications devront être exécutées par le PRENEUR, à ses frais.

12°) De faire effectuer aussi souvent qu'il est nécessaire et au moins une fois l'an le nettoyage des chéneaux, courettes vitrées, canalisations, descentes d'eaux pluviales, etc. qui pourraient intéresser les lieux loués.

13°) De supporter la dépose définitive des jalousies, persiennes, volets ou tapis d'escalier, au gré du BAILLEUR, sans indemnité ni recours.

14°) De laisser pénétrer dans les lieux le propriétaire ou son mandataire et, le cas échéant, les représentants du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble, chaque fois

qu'ils le jugeront nécessaire, ainsi que l'architecte et les ouvriers chargés de l'exécution des travaux dans l'immeuble, en ce compris le relevé des compteurs.
De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués, afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres. Notamment, en cas d'absence prolongée ou en période de vacances, d'indiquer au BAILLEUR ou à la concierge, le nom et l'adresse dans la commune de la situation de l'immeuble, de la personne mandatée par le preneur qui détient les clés des locaux loués.

XI — ASSURANCES - RESPONSABILITE – TRAVAUX

Le PRENEUR devra, pendant toute la durée du bail, s'assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, par des polices d'assurances couvrant tant les risques suivants dont le liste n'est pas limitative :

- a) Assurances incendie et explosion garantissant le bâtiment valeur à neuf et sa reconstruction, les agencements, aménagements, embellissements, installations des locaux loués, tous matériels, et d'une manière plus générale tout ce qui est inclus à l'intérieur des lieux loués, que ce soit la propriété du BAILLEUR ou du PRENEUR, le recours des voisins et des tiers.
- b) Assurance dégât des eaux garantissant le bâtiment, ainsi que les lieux loués, la recherche des fuites, le recours des voisins et des tiers.
- c) Assurance bris de glace garantissant les baies vitrées, devantures et toutes autres parties vitrées, le recours des voisins et des tiers.
- d) Assurance responsabilité civile Exploitant pour les dommages corporels et tous dommages matériels et immatériels consécutifs à l'exploitation et à tout ce qui en dépend.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations y afférent, et justifier du tout au BAILLEUR à première réquisition de sa part.

Le tout de façon à être suffisamment assuré, afin que sa responsabilité et celle du BAILLEUR soit entièrement déchargée.

Procéder à l'installation d'extincteurs portatifs, conformément aux règlements de l'Assemblée plénière des Compagnies et des Sociétés d'Assurances contre l'incendie.

RENONCIATION A RECOURS

Le PRENEUR s'engage pour lui-même et ses assureurs à renoncer à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR et ses assureurs :

- a) en cas de vol, ou tout autre acte délictueux dont le preneur, son personnel ou ses clients, pourraient être victimes dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble,
- b) en cas de modification, d'interruption ou de suppression du système actuel de gardiennage,
- c) en cas d'agissements engageant la responsabilité de tiers, qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle des recours engagés contre l'auteur desdits agissements,
- d) en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets mobiliers, matériels et marchandises s'y trouvant, par suite de fuites, infiltrations, humidité, gel, etc..., le preneur devant s'assurer

contre ces risques sans recours contre le bailleur, le bailleur ne pouvant en aucun cas, en particulier, être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération, d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées, dans l'hypothèse où les locaux loués comporteraient un local en sous-sol,

e) en cas d'arrêt, même prolongé, dans le service de l'électricité, de l'eau, du gaz, du chauffage ou du fonctionnement de l'ascenseur ou de tous autres services de l'immeuble.

f) du fait de la destruction ou de la détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou de troubles de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle des moyens d'exploitation, y compris les éléments incorporels.

PRIMES

Il acquittera exactement les primes ou cotisations de ces Assurances à leurs échéances, et devra en justifier au BAILLEUR ou à ses représentants à toutes réquisitions.

Il remboursera au BAILLEUR les primes d'assurances souscrites par lui à titre de remplacement, en cas de négligence ou de défaillance du PRENEUR, ainsi que toutes surprimes susceptibles de résulter, soit de l'inscription à la clause de renonciation à tous recours, soit du fait du refus d'une tarification spéciale de la part de l'Assureur.

SURPRIMES

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraîne soit pour le BAILLEUR, soit pour les voisins des surprimes d'assurances, le PRENEUR devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Dans le cas d'incendie, explosions ou de destructions, dégâts des eaux ou inondations, les sommes qui seront dues au PRENEUR par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et le rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR, les présentes valant transport en garantie à celui-ci de toutes indemnités d'assurances, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

NON-RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le BAILLEUR ne garantit pas le PRENEUR qui ne pourra pas par conséquent invoquer la responsabilité du BAILLEUR et de ses assureurs- et décline toute responsabilité dans les cas suivants :

a) En cas de vol, cambriolage, avec ou sans effraction, ou tous autres actes délictueux, faits et gestes de tous préposés au service du BAILLEUR, et généralement de tous troubles apportés, par des tiers ou des ayants-droits, dans les lieux ou des dépendances de l'ensemble immobilier, dont le PRENEUR, son personnel ou ses clients pourraient être victimes, le PRENEUR renonçant en conséquence à exercer contre le BAILLEUR toutes actions fondées sur l'article 1719, paragraphe 3, du Code Civil, même en cas de faute lourde de tous gardiens et employés.

b) en cas de modification, d'interruption ou de suppression du système actuel de gardiennage,

c) En cas d'interruption même prolongée dans le service de l'électricité, de l'eau, du gaz, du chauffage ou du fonctionnement de l'ascenseur ou de tous autres services de l'immeuble, étant précisé qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.

d) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

e) Dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux fluviales ou autres, fuites d'eau, écoulement par châteaux, parties vitrées, etc... notamment en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets mobiliers, matériels et marchandises s'y trouvant, par suite de fuites, infiltrations, humidité, gel, etc..., le PRENEUR devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le BAILLEUR, le BAILLEUR ne pouvant en aucun cas, en particulier, être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération, d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées, dans l'hypothèse où les locaux loués comporteraient un local en sous-sol,

Le PRENEUR fera son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit en dehors du BAILLEUR.

Pour plus de sécurité, le PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dégagée.

XII — LOCATION-GERANCE — SOUS-LOCATION – CESSIION

1°) Le PRENEUR devra exploiter personnellement les lieux loués et ne pourra en conséquence donner le fonds de commerce exploité dans les lieux en location-gérance, ni se substituer quiconque, même à titre gratuit dans les lieux loués ; il ne pourra non plus y domicilier toute personne physique ou morale.

2°) Le PRENEUR ne pourra sous-louer tout ou partie des lieux loués et dans l'hypothèse où la sous-location partielle des locaux serait autorisée, il devra se conformer aux prescriptions légales requises, l'ensemble des locaux conservant en toute hypothèse de convention expresse, un caractère indivisible.

3°) Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, sauf à l'acquéreur de la totalité de son fonds de commerce, mais à condition d'avoir obtenu préalablement l'agrément exprès et par écrit du BAILLEUR.

A cette fin, toute cession devra faire l'objet, un mois avant la date projetée, d'une notification préalable adressée au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire, l'invitant à donner l'agrément prévu ci-dessus et à concourir, en cas d'agrément, à la cession envisagée, ladite notification devant comporter dénonciation intégrale du projet de cession, celui-ci pourra, dans le mois de cette notification, faire connaître au preneur qu'il entend exercer un droit de préemption.

Toute cession autorisée devra, en outre, comporter la stipulation d'une garantie solidaire du cédant et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et des charges comme pour l'exécution de toutes les conditions du bail, aucune cession ne pouvant, par ailleurs, intervenir sans qu'aient été réglés, préalablement, tous arriérés de loyers, charges et accessoires.

Cette garantie prendra fin à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la date de la cession même si le bail faisait dans l'intervalle l'objet d'un renouvellement, le BAILLEUR devra informer le cédant de tout défaut de paiement du PRENEUR dans le mois qui suit l'impayé.

Sans préjudice des formalités de signification prévues par l'article 1690 du Code Civil, une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au

BAILLEUR dans le mois de la signature, aux frais du preneur et ce, à peine de résiliation de plein droit du bail.

XII BIS - AGREMENT, - PREEMPTION - CHANGEMENT

1°) CLAUSE D'AGREMENT :

La cession, apport ou transfert de part, de titre ou de fonds, sauf en cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif, aura lieu sous la réserve expresse d'obtenir par écrit l'agrément du BAILLEUR qui devra recevoir, **TRENTE JOURS** avant la cession, apport ou transfert, tous les documents juridiques, fiscaux, bancaires et tous documents justifiant de la solvabilité du PRENEUR.

Le BAILLEUR pourra refuser, sans justification, la cession ou le transfert s'il estime que le PRENEUR ne présente pas toutes les garanties financières ou morales.

2°) DROIT DE PREEMPTION DU BAILLEUR

En cas de cession du bail par le PRENEUR à l'acquéreur de son fonds de commerce ou en cas de cession du seul droit au bail après agrément du BAILLEUR, le BAILLEUR bénéficiera d'un droit de préemption.

Le BAILLEUR bénéficiera pendant toute la durée du bail ou de ses renouvellements, d'un droit de préemption à égalité de conditions, dont il pourra user pour lui-même ou pour toute autre personne qu'il se substituerait. Ce droit sera opposable aux acquéreurs successifs du fonds de commerce.

Pour permettre au BAILLEUR de faire jouir son droit de préemption, le PRENEUR devra lui communiquer au moins un mois à l'avance et par lettre recommandée avec accusé réception le projet d'acte de cession comportant l'intégralité des conditions de la cession envisagée.

La notification faite par le PRENEUR devra comporter, à peine de nullité, l'indication du nom et de l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement, ainsi que les conditions de la vente. Le BAILLEUR devra informer le PRENEUR, dans un délai de un mois à compter de notification et dans les mêmes formes, de sa décision éventuelle d'user de son droit de préemption.

S'il se révèle que la cession a été consentie à des conditions plus avantageuses que celles précisées dans la notification initiale, le BAILLEUR pourra également déclarer vouloir se substituer au tiers cessionnaire du fonds de commerce, dans le délai de un mois de la réception de l'expédition de l'acte de cession.

En tout état de cause, l'accord de principe donné par le BAILLEUR avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne dispensera pas le PRENEUR de lui remettre pour accord et avant toute régularisation ledit projet d'acte.

Si la cession du fonds porte sur les stocks et les contrats en cours, toute justification doit être donnée au BAILLEUR en même temps que la notification sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks et sur la nature exacte des contrats et la personnalité des cocontractants pour que la notification soit valable.

3°) CHANGEMENT D'ETAT

Aucun apport ou cession de part, titre ou fonds de commerce ne pourra avoir lieu sans l'accord express et par écrit du BAILLEUR et ce sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR sauf en cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif.

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au BAILLEUR, dans le mois de l'événement, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR, et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

En cas de décès du PRENEUR, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers, charges et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail.

Si la notification prévue à l'article 877 du Code Civil devenait nécessaire, le coût en serait à la charge du PRENEUR.

4°) ENGAGEMENT DIRECT EN CAS D'APPORT EN SOCIETE

Dans le cas où le PRENEUR viendrait à faire apport ou vente à une Société du fonds de commerce qu'il exploite dans les lieux loués, ladite Société devra prendre l'engagement direct envers le BAILLEUR, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le BAILLEUR puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre la Société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.

En cas d'apport à une Société ou autre, le BAILLEUR pourra exiger de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires, et l'exécution des conditions des présentes et, en cas de refus, il pourra demander la résiliation du présent bail.

En cas de cession à une société ou autre, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes sous peine de résiliation du présent bail.

Les trois précédents paragraphes sont applicables si l'obligation de garantie prévue aux présentes ne peut plus être assurée dans les termes de la convention en cas de cession, apport ou fusion.

Les stipulations qui précèdent, relatives au cas d'apport à une Société ou de cession à une Société, ne dispensent pas la Société bénéficiaire de l'apport ou la Société cessionnaire, de faire signifier l'acte, conformément à l'article 1690 du Code Civil, sauf dispense expresse par acte notarié.

5°) MODIFICATIONS DES STATUTS DE LA SOCIETE PRENEUSE

En cas de modification des statuts de la Société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de Gérant, etc...) elle devra signifier au BAILLEUR, dans le mois de la modification, le changement survenu au BAILLEUR.

En cas de liquidation judiciaire ou de redressement judiciaire, il y aura solidarité et indivisibilité entre les ayants droit ou représentants tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail et sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de discussion. Ils supporteront en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue à l'article 877 du Code Civil.

6°) DROIT DE PRÉEMPTION LÉGAL AU PROFIT DU PRENEUR

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de Commerce, le PRENEUR, si l'usage prévu au bail correspond aux activités visées par l'article L 145-46-1 du Code du Commerce, bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des Locaux Loués. Ce droit jouera dans les conditions prévues par le texte précité.

7°) NANTISSEMENT

Le PRENEUR devra, dans les TRENTE JOURS qui suivent la prise de nantissement, le faire savoir au BAILLEUR par lettre recommandée avec A.R. précisant le nom, l'organisme, l'adresse, la durée, le montant.

XII TER – SUBROGATION

Le BAILLEUR subroge expressément le PRENEUR dans tous les droits et actions, tant en demande qu'en défense, qui peuvent lui appartenir, contre d'autres locataires de l'immeuble ou tous tiers, dans le cas d'un trouble de jouissance quelle qu'en soit la cause, éprouvé par le PRENEUR du fait de ces locataires ou tous tiers, ou par ces derniers du fait du PRENEUR. Le BAILLEUR déclare déléguer à cet effet au PRENEUR lesdits droits et actions. Moyennant ce, le PRENEUR qui accepte la présente délégation ne pourra se prévaloir contre le BAILLEUR de l'article 1725 du Code Civil.

XIII — CLAUSE RESOLUTOIRE

Toutes charges, clauses et conditions du bail seront essentielles et déterminantes, sans lesquelles les parties n'auraient jamais contracté.

En conséquence, l'inexécution totale ou même partielle d'une clause quelconque, pour quelque cause que ce soit, entraînerait de plein droit l'annulation des conventions locatives dans leur entier, conformément aux dispositions de l'article 1131 du Code Civil.

Par ailleurs et

- à défaut de paiement :

- 1°) A son échéance d'un seul terme de loyer en principal, charges et accessoires, tel qu'il est ou tel qu'il sera révisé,
- 2°) Du rappel de loyer dû à la suite d'une révision légale ou contractuelle ou d'une fixation judiciaire,
- 3°) Du paiement de tous intérêts légaux, conventionnels ou d'indemnité,
- 4°) De la clause pénale,
- 5°) Du réajustement des sommes versées au bailleur en garantie ou au titre des loyers d'avance,
- 6°) Des frais et honoraires du bail et de tous avenants,
- 7°) Des frais et honoraires, droits et taxes, et autres dus portés sur les exploits d'huissier,

8°) Des droits d'enregistrement ou de la TVA,

- comme aussi en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail ou d'infraction aux lois et règlements en vigueur,

et un mois après un simple commandement resté infructueux, ou une sommation d'exécuter ou de faire cesser l'infraction, demeurée infructueuse, lesdits commandement ou sommation contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit et, nonobstant toutes offres et consignations ultérieures, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire en conséquence de quoi, il suffira d'une simple ordonnance de référé pour ordonner l'expulsion du PRENEUR, laquelle sera exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

En aucun cas, la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire ou comme clause de style.

Elle constitue une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties, aux articles 1228 et suivants du Code Civil. Elle devra donc être régulièrement exécutée par les parties dont elle forme la Loi, aux termes de l'article 1103 du Code Civil.

Cette ordonnance de convention expresse entre les parties, n'est pas susceptible d'appel de la part du PRENEUR, comme il vient d'être dit, celui-ci s'interdisant au surplus de solliciter un quelconque délai pour quelque motif que ce soit, si légitime soit-il, renonçant par - là même en tant que de besoin aux droits qu'il pourrait tenir de l'article 1342-4 du Code Civil.

Dans ce cas, la somme versée à titre de dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité forfaitaire ; le BAILLEUR se réserve d'en demander la révision, conformément à l'article 1231-5 du Code Civil, sans préjudice de ses droits à tous dommages et intérêts.

Le loyer, les charges, ainsi que toutes sommes dues, tout comme toute indemnité d'occupation resteront dues pour la location résiliée à titre d'indemnité pendant le temps nécessaire à la re-location forfaitée d'accord entre les parties à six mois à compter de la reprise des lieux par le BAILLEUR.

Le BAILLEUR se réserve 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 ainsi que le paiement de tous dommages et intérêts et sans préjudice également de l'application des dispositions de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

Si, par des manoeuvres dilatoires le PRENEUR parvenait à se maintenir provisoirement dans les lieux il serait tenu de verser au BAILLEUR une indemnité d'occupation égale au triple du loyer normal (plus les charges, taxes etc ...) non révisable, exigible pour la période séparant la date du congé ou de la résiliation, et de celle du départ effectif des lieux du PRENEUR, sans que le BAILLEUR soit tenu de justifier d'un préjudice (tout trimestre commencé étant dû en entier).

En cas de règlement par chèque, le loyer et les charges ne pourront être considérés comme payés qu'après leur encaissement, nonobstant la remise de la quittance, et la clause résolutoire ci-avant énoncée pourra être acquise au BAILLEUR, dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

XIV — LOYER DE RENOUVELLEMENT OU REVISE

Les parties sont convenues d'un loyer fixé au prix du marché et dès lors qu'il y aurait lieu à fixation du loyer révisé ou renouvelé, le loyer révisé ou renouvelé devra toujours correspondre au prix du marché, à l'exclusion de toute fixation judiciaire du montant de la

valeur locative des locaux.

Les parties ayant convenu d'un loyer correspondant au prix du marché, le loyer, dans l'hypothèse d'une fixation judiciaire en renouvellement ou en révision, sera fixé à la valeur locative de marché, les parties entendant expressément et irrévocablement prendre seuls en compte, à l'occasion de fixations judiciaires, les éléments de référence du marché à la date de cette fixation.

Cette recherche de la valeur locative de marché, condition déterminante de la volonté du BAILLEUR de consentir le présent bail, s'imposera à tout expert chargé de donner son avis sur la valeur des loyers révisés ou renouvelés, comme à tout juge ou arbitre, les parties convenant, dans l'hypothèse d'un désaccord sur le montant du loyer et le faire fixer par le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris, en utilisant la procédure sur mémoires, conformément aux dispositions de l'article R.145-23 du Code de Commerce, sans que ces modalités ne remettent en cause la volonté expresse des parties de voir fixé le montant du loyer du bail de renouvellement sur la seule base de la valeur locative de marché des locaux.

Fixation du loyer en cas de renouvellement du bail :

Dans les termes de l'article XIV des présentes, il est rappelé que de convention expresse, en cas de renouvellement, le loyer ne pourra en aucun cas être inférieur au loyer ci-dessus fixé, majoré de l'indexation conventionnelle.

Le PRENEUR renonce expressément aux dispositions de l'article L 145-34 du code de commerce et accepte en toute connaissance de cause que le loyer du bail de renouvellement s'applique en totalité dès la date de renouvellement dudit bail.

XV - CAUTION PERSONNELLE DES ASSOCIES

NEANT

XVI - INDEMNITE DE DROIT D'ENTREE

NEANT

XVII — RESTITUTION DES LIEUX

1°) Le PRENEUR devra préalablement à tout déménagement, justifier du paiement de toutes contributions à sa charge, ainsi que de toutes facturations correspondant aux abonnements et consommations d'eau, de gaz, électricité, téléphone et autres ; il devra également être à jour de tous arriérés de loyers et accessoires.

Le PRENEUR devra prévenir de la date de son déménagement le BAILLEUR, ou son représentant, au moins 15 jours à l'avance et fournira au BAILLEUR le nom de son déménageur qui devra être correctement assuré.

Enfin, les clés des locaux loués devront être remises au BAILLEUR ou son représentant aussitôt le déménagement effectué.

2°) Le PRENEUR devra d'autre part rendre les locaux loués en bon état d'entretien et des réparations locatives, en conformité des obligations lui incombant en vertu des présentes, y compris les travaux résultant de la vétusté.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, un état des lieux sera dressé par un huissier, et/ou une société spécialisée et/ou un architecte mandaté par le BAILLEUR. A la

suite de cet état des lieux, il sera établi, le cas échéant, un devis des réparations locatives à effectuer.

Le coût de ces interventions et des réparations locatives, en ce compris les honoraires de l'architecte, sera supporté par le PRENEUR et imputé corrélativement sur le dépôt de garantie, sans préjudice de toutes indemnités complémentaires dues par le PRENEUR au BAILLEUR en cas de travaux excédant le dépôt de garantie ou au titre notamment de l'impossibilité de procéder à la recommercialisation immédiate des locaux.

Le BAILLEUR n'aura en aucun cas à justifier de la réalisation des travaux.

XVIII — DISPOSITIONS DIVERSES

1°) DOCUMENTS ANNEXES AU BAIL

Il est convenu entre les parties que tous les documents annexés **si nécessaire** aux présentes seront à la charge exclusive du PRENEUR, et notamment :

- Etat des Risques Naturels et Technologiques.
- Diagnostic des Performances Energétiques.
- Diagnostic Amiante.
- Etat des lieux d'entrée
- Trois derniers PV des AG, si l'immeuble est en copropriété

Le PRENEUR reconnaît en avoir pris connaissance et s'interdit tout recours à ce sujet envers le BAILLEUR.

2°) Visite des lieux

Le preneur devra laisser visiter les lieux par le bailleur et/ou toute personne dûment autorisée par ses soins, aux fins de lui permettre de s'assurer de l'état desdits lieux, prendre plus généralement toutes mesures pour la conservation de ses droits, faire effectuer toutes réparations ou travaux qu'il jugerait utiles, ou encore de les faire visiter par tout futur acquéreur, futur locataire ou prêteur éventuel.

En outre, dans les trois mois qui précéderont l'expiration du bail, ou le départ du preneur, en cas de congé donné par ce dernier, ou encore dans l'hypothèse d'une mise en vente des biens loués, le BAILLEUR pourra apposer un panneau ou calicot sur la façade des locaux ; le PRENEUR devra également laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés, de 9 heures à 11 heures et de 14 heures à 17 heures, à toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR

3°) Changement d'état

Le PRENEUR s'engage à notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil et toute modification au registre du commerce — ou au répertoire des métiers -.

4°) Tolérances

Il est convenu que toutes tolérances de la part du bailleur concernant l'exécution des clauses et conditions des présentes, quelle qu'ait pu en être la fréquence ou la durée, ne pourront jamais être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces conditions et génératrices d'un quelconque droit, toutes modifications des présentes ne pouvant résulter que d'un avenant dont les frais et honoraires seront à la charge du preneur qui s'y oblige.

5°) Indivisibilité

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du bailleur et en cas de co-preneurs, leur obligation sera réputée indivisible et solidaire.

6°) Réclamations des tiers ou contre des tiers :

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 autres occupants de l'immeuble, les voisins, les tiers, ou ses préposés pour bruits, odeurs, chaleurs, trépidations ou autres, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser dans un délai maximum de TRENTE jours, après la signification. Passé ce délai, la clause résolutoire s'appliquera de plein droit.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dégâts causés dans les lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le BAILLEUR puisse être recherché.

7°) Démolition de l'immeuble- expropriation

Dans le cas où, pour une cause quelconque (vices de construction, reculement, alignement etc...) et pour toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, l'immeuble dont dépendent les lieux loués viendrait à être démoli ou détruit entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

Le PRENEUR renonce expressément à tous recours et actions quelconques à l'encontre du BAILLEUR, en cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble et pour tous sinistres de quelque nature que ce soit.

Le présent bail sera également résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique. Dans ce cas, le PRENEUR, ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

XIX - CONDITION SUSPENSIVE

L'effet du présent bail est subordonné à la libération personnelle et matérielle des lieux par le précédent occupant.

L'attention du preneur est attirée sur cette condition suspensive qui est essentielle. Si cette libération n'intervenait pas à la date du présent bail, celui-ci, fait sous cette condition suspensive, serait réputé n'avoir jamais existé, sauf pour le preneur à opter pour une prise d'effet du bail différée au jour de mise à disposition des lieux loués, laquelle devra intervenir dans les huit jours de la notification de mise à disposition des lieux adressée par le bailleur. La faculté d'option ci-dessus prévue n'est ouverte que dans un délai de trois mois de la date d'effet initiale du bail.

Dans le cas où la condition suspensive serait réalisée, le dépôt de garantie, les loyers payés d'avance et les frais et honoraires d'acte, s'il y en a, seraient remboursés au preneur qui déclare renoncer à tout recours contre le bailleur, ou son mandataire, de ce chef.

XX - ENREGISTREMENT – FRAIS

1°) Enregistrement. Les présentes pourront faire l'objet d'un enregistrement, aux frais et à la diligence du PRENEUR.

2°) Frais et honoraires. Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du preneur qui s'y oblige. Les honoraires d'acte s'élèvent à 3, 8 % H.T. du loyer annuel hors charges.

XXI – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et ses suites, les parties font élection de domicile :

- le bailleur chez son Administrateur de Biens : «MESSIEURS BOULARD & CIE»
- le preneur dans les locaux loués.

Fait à Paris

En autant d'exemplaires que de droit, Le 22 juin 2023



Messieurs BOULARD & C°
Société Anonyme au capital de 77 330 €
N° SIRENE 582 019 071 00015
22, Rue de Téhéran - 75008 Paris

