

BAIL COMMERCIAL
Soumis au statut résultant des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce

ENTRE LES SOUSSIGNES

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ci-après dénommée [REDACTED] « le Bailleur »,

D'une part,

ET

La société SAS DHIFAOU COIFFURE, société par actions simplifiée au capital de 25.000 euros, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 907 853 550, dont le siège social est sis 14 Place Saint-Louis à GARCHES (92380), représentée par son représentant légal en exercice, Monsieur Aymen DHIFAOU, lequel a donné pouvoir à Monsieur CARON selon pouvoir ci-attaché,

Annexe n°1 : Pouvoir de Monsieur DHIFAOU à Monsieur CARON
Annexe n°2 : K-Bis de la SARL DHIFAOU COIFFURE

Ci-après dénommée « la SAS DHIFAOU COIFFURE » ou « le Preneur »,

D'autre part,

Ci-après encore dénommées collectivement les « Parties » ou individuellement une « Partie »

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :

Suivant acte sous seing privé en date du 1^{er} octobre 2017 [REDACTED] a donné à bail ses locaux commerciaux sis 14 place Saint Louis à GARCHES (92380) à la société CHARLOTTE CREATION COIFFURE.

Le bail a donc pris effet le 1^{er} octobre 2017 pour une durée de neuf années entières et consécutives.

Le bail devait arriver à son terme le 30 septembre 2026.

Par acte sous seing privé en date du 31 décembre 2021, la société CHARLOTTE CREATION COIFFURE a signé un acte de cession de son fonds de commerce au profit de la société SAS DHIFAOU COIFFURE.

Ye

EL

Il a été convenu entre les parties, de la signature d'un nouveau bail au profit du cessionnaire, la SAS DHIFAOUI COIFFURE, le présent acte valant nécessairement résiliation anticipée du bail dont bénéficiait la SARL CHARLOTTE CREATION COIFFURE.

Ainsi, par les présentes [REDACTED], donne à bail et à loyer à la société SAS DHIFAOUI COIFFURE qui accepte, à compter du 1^{er} janvier 2022, les lieux ci-après désignés dans les conditions exposées ci-dessous :

OBJET – REGIME JURIDIQUE – DURÉE

ARTICLE 1 – OBJET

Par les présentes, le Bailleur fait bail soumis au statut des baux commerciaux régi par les articles L.145-1 et suivants du Code de commerce et les textes réglementaires pris pour son application, et donne à loyer à la SAS DHIFAOUI COIFFURE, Preneur, qui accepte, pour la durée et aux charges, clauses et conditions ci-après qui ont été négociées librement et de bonne foi entre les Parties, les locaux désignés à l'article 3.

ARTICLE 2 – DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} janvier 2022, pour expirer le 31 décembre 2030.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, moyennant un préavis de six mois, dans les formes, délais et conditions de l'article L.145-4 du Code de Commerce.

Le Bailleur aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du Code de commerce, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restructuration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, moyennant la délivrance d'un congé par acte d'huissier de justice au moins six mois à l'avance, conformément à l'article L.145-9 du Code de Commerce.

LOCAUX LOUÉS

ARTICLE 3 – DESIGNATION

Les locaux ci-après désignés, dépendent d'un immeuble sis 14 place Saint Louis à GARCHES (92380) et constitue le lot de copropriété n°51.

Les lieux loués comprennent uniquement la partie à usage de commerce, telle que suit :

Au rez-de-chaussée : local commercial d'une superficie d'environ 28.01 m² comprenant une pièce principale, un coin wc, un point d'eau et une réserve.

ainsi que lesdits lieux existent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans rien en excepter, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire ici une plus ample désignation, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver conformes à leur destination.

PC 2 SL

Le Preneur accepte les locaux loués dans l'état où ils se trouvent, sans recours d'aucune sorte contre le Bailleur. Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquées ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

De convention expresse entre les Parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

ARTICLE 4 – ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens loués appartiennent à [REDACTED] pour les avoir acquis, le 30 septembre 2005, de Monsieur et Madame ESTEVES, suivant acte authentique reçu par Maître [REDACTED]

ARTICLE 5 – DESTINATION

Les locaux loués sont destinés à l'usage de : *SALON DE COIFFURE, MAQUILLAGE, MANUCURE ET ESTHETIQUE* à l'exclusion de tout autre commerce, activité ou industrie.

Le Preneur ne pourra modifier, même partiellement, cet usage ou y adjoindre une autre activité, sauf à respecter les conditions et formes fixées par les articles L.145-47 et suivants du Code de commerce.

Le Preneur ne pourra exiger aucune exclusivité, ni réciprocité de la part du Bailleur en ce qui concerne les autres locations de l'immeuble.

Il devra faire son affaire personnelle à ses frais, risques et périls, de toutes réclamations qui seraient formulées par les tiers, eu égard à son activité.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ETAT DES LOCAUX LOUÉS

6.1. Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera dressé à l'amiable lors de la prise de possession des locaux loués par le Preneur, conformément à l'article L.145-40-1 du Code de commerce et sera annexé au présent Bail.

Annexe n°3 : Etat des lieux

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur.

Lors de la restitution des locaux loués au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut d'établissement amiable et contradictoire, des états des lieux ci-dessus prévus (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

Yc

6.2. Diagnostics techniques

6.2.1. Risques naturels, miniers et technologiques

En application des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques naturels, miniers et technologiques, établi depuis moins de six mois avant la date de conclusion du présent Bail, est annexé aux présentes.

Annexe n°4 : RNT

En outre, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L.125-2, ou technologiques, visés à l'article L.128-2 du Code des assurances.

6.2.2. Performances énergétiques

Conformément aux articles L. 134-1 à L.143 -5 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique est annexé aux présentes.

Annexe n°5 : DPE

6.2.3. Dossier technique amiante

Conformément à la réglementation, un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante est annexés aux présentes.

Annexe n°6 : Amiante

6.3. Information sur les sols et dépollution

6.3.1. Si un terrain figure dans le descriptif du bail, et que celui-ci est situé dans un secteur d'information sur le sol (SIS), le locataire reconnaît avoir eu communication des informations rendues publiques par l'Etat en application des dispositions de l'article L.125-6 du Code de l'environnement figurant dans l'état des risques annexé aux présentes.

6.3.2. Le Preneur s'engage à prendre toutes précautions pour que son activité ne génère aucun risque de pollution ou d'atteinte à l'environnement.

Dans le cas où ses activités devaient donner lieu à une pollution ou à une atteinte à l'environnement, le Preneur en supporterait toutes les conséquences en résultant de sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni même recherché à ce sujet.

Notamment le Preneur fera le nécessaire, préalablement à son départ, pour procéder à l'évacuation de ses déchets. En particulier, il procédera à l'enlèvement, au tri et la mise en décharge ou en centre de stockage des remblais ou toute pollution au titre de la loi sur les déchets, et supportera la charge des frais additionnels liés à ces opérations sans plafond ni franchise, ni aucune limite dans le temps et sans indemnité.

CHARGES ET CONDITIONS D'OCCUPATION

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit comme d'usage en la matière que le Preneur s'oblige à respecter et exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

YC

ARTICLE 7 – ENTRETIEN - REPARATIONS

7.1. Le Preneur prendra les locaux loués, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance sans pouvoir réclamer à aucune époque du Bail au Bailleur aucuns travaux, aucune remise en état, aucun aménagement, aucune réparation de quelque nature que ce soit, ni aucune indemnité ou diminution de loyer de ce chef. En fin de jouissance, le Preneur devra rendre les locaux loués tels qu'il les aura reçus, exception faite des travaux qui auront été autorisés par le Bailleur en cours de Bail.

Le Bailleur demeurera tenu des grosses réparations énumérées par l'article 606 du Code Civil et de celles énoncées à l'article R.145-35 du Code de commerce comme étant à la charge du Bailleur, ainsi que celles ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué, dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil.

7.2. Le Preneur s'engage à entretenir les locaux loués, pendant toute la durée du bail, en bon état de réparations locatives et d'entretien, d'exécuter à sa charge tous les travaux d'entretien et de réparation nécessaires à ce sujet, et les rendre tels à la fin du Bail.

Le Preneur devra veiller à l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués et en assurer la réfection des peintures chaque fois que cela sera nécessaire. Il devra veiller à l'entretien et au graissage des fermetures métalliques.

Le Preneur devra entretenir en bon état, et au besoin, de remplacer à ses frais, les installations d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage et généralement toutes les installations existant dans les lieux loués, y compris les vitrages, serrures et robinets.

Il devra supporter tous les frais d'entretien, de réparation et de remplacement éventuels, des grilles, conduits et bouche de ventilation ou d'aération, de manière à ce que ceux-ci soient toujours en parfait état de fonctionnement et à les rendre à la fin du bail en bon état de réparations et d'entretien.

Il devra, le cas échéant, faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux conformément aux règlements municipaux, autant de fois que prescrits par les services administratifs, et au moins une fois l'an et en fin de jouissance, par le fumiste de l'immeuble et à ses frais.

Le Preneur devra faire entretenir et au besoin remplacer les équipements et installations à son usage personnel, ainsi que les fenêtres, portes et volets, glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtement de sol, boiseries.

7.3. Le Preneur devra prendre en charge toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives dont il a la charge comme indiqué ci-dessus, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle dans les locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le Bailleur.

7.4. Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation touchant à la structure des locaux ou aux parties communes.

ARTICLE 8 – TRAVAUX

8.1. Etat des travaux effectués et prévisionnels

En application de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur communique au Preneur en annexe :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans l'immeuble pour les trois années à venir, assorti d'un budget prévisionnel,
- ainsi qu'un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédentes, en en précisant le coût.

Annexe n°7 : Etat des travaux

Un nouvel état prévisionnel des travaux futurs et de leur budget prévisionnel, ainsi qu'un nouvel état chiffré des travaux réalisés conformes à l'annexe susvisée, seront remis au Preneur en cours de bail dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, conformément à l'article R.145-37 du Code de commerce. A la demande du Preneur, le Bailleur lui communiquera tout document justifiant du montant de ces travaux.

8.2. Travaux de mise en conformité

Le Preneur devra prendre à sa charge et exécuter à ses frais dans les lieux loués, dès lors qu'ils sont propres à son activité, sans aucun recours contre le Bailleur, tous travaux, modifications ou aménagements actuels ou futurs, quelle qu'en soit la nature, qui pourraient être prescrits, préconisés ou exigés par toutes autorités administratives ou résultant des textes en vigueur, ou à la requête de tous voisins ou riverains.

Les travaux seront soumis à l'accord préalable et au contrôle du Bailleur et seront effectués, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les frais et honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, aucune démarche n'a été effectuée dans la perspective de déterminer les éventuelles modifications à apporter pour rendre les locaux loués accessibles aux personnes handicapées, selon les dispositions des articles R.111-19-8 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Les locaux loués disposant d'une capacité d'accueil de moins de 100 personnes et ressortant de la 5^{ème} catégorie d'Etablissement Recevant du Public (ERP), le Preneur déclare faire son affaire personnelle de l'installation d'une rampe amovible d'accès des locaux loués aux personnes à mobilité réduite.

8.3. Enseignes et plaques

Le Preneur pourra installer l'enseigne de son commerce sur la façade de l'immeuble dans lequel se situe ses locaux à condition de respecter le règlement de copropriété s'il en existe un, et sous réserve d'une demande faite à la copropriété.

Les enseignes lumineuses ne pourront être utilisées que sous la condition expresse qu'elles ne fassent l'objet d'aucune réclamation de la part des tiers ou des autorités administratives.

Le Preneur doit veiller à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues. Le Preneur demeure seul responsable des accidents que la pose de ses enseignes ou leur existence pourrait occasionner.

8.4. Transformations et améliorations par le Preneur

Le Preneur ne pourra pas faire, dans les lieux loués, aucun changement de distribution, aucune démolition ou construction, aucun percement de murs ou de voûtes, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seraient à la charge du Preneur, et devront être conformes à la réglementation en vigueur qu'elle qu'en soit la nature.

Il devra faire son affaire personnelle et supporter le coût de l'obtention de toutes autorisations administratives ou de copropriété nécessaires. Il devra supporter les frais ou indemnités pouvant revenir au syndicat des copropriétaires s'il en existe un ainsi que le coût des taxes et droits éventuels.

8.5. Accession

Le Preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au Bailleur au titre des travaux d'aménagements, d'amélioration, d'embellissement ou de modification, de toute nature qui auraient été accomplis dans les locaux loués pendant le cours du bail et de ses renouvellements, lesquels deviendront la propriété du Bailleur à la fin de jouissance, sans préjudice de droit pour ce dernier d'exiger que les locaux soient restitués dans l'état où ils se trouvaient lors de l'entrée en jouissance, exception faite des travaux qui auront été autorisés par le Bailleur en cours de Bail.

8.6. Travaux à l'initiative du Bailleur ou de tiers

Le Preneur devra laisser faire et souffrir, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous les travaux, réparations, transformations, reconstructions, constructions nouvelles, surélévations ou améliorations que le Bailleur, la copropriété ou un voisin devrait faire ou jugerait convenable de faire exécuter dans l'immeuble ou un immeuble voisin pendant le cours du Bail, y compris si leur durée excédait vingt-et-un jours, ceci par dérogation à l'article 1724 du Code civil.

Il devra également supporter toutes les conséquences des travaux susvisés, notamment les échafaudages, la présence de machines, matériels, équipements ou matériaux quelconques dans ou à proximité des locaux loués, comme dans les parties communes.

Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du Preneur, le Bailleur s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au Preneur et pour lui assurer en permanence un libre accès aux locaux loués.

Le Preneur devra déposer dans les plus brefs délais et entreposer en tout endroit de son choix tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire à l'exécution desdits travaux et chantiers par le Bailleur, la copropriété ou quelconque occupant de l'immeuble, mais également en cas de ravalement, de recherche et de réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, les gros travaux, sans que cette liste ne soit limitative.

ARTICLE 9 – GARNISSEMENT - CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION - EXPLOITATION COMMERCIALE

9.1. Le Preneur devra garnir les locaux loués et les tenir constamment garnis de meubles et effets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail. Il devra tenir les lieux loués toujours ouverts et achalandés et exercer son commerce de manière continue, hormis la période de fermeture annuelle.

9.2. Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention et du maintien de toutes autorisations requises de la législation ou de quelque administration que ce soit, tant pour l'exercice de son activité que pour la réalisation de travaux qui pourraient être effectués dans les locaux loués. Il devra également faire son affaire personnelle de l'exécution ou du paiement de tous droits qui pourraient être dus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet.

9.3. Le Preneur s'engage à user des locaux loués et les occuper en bon père de famille paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Il devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la police, la voirie, la salubrité, la sécurité de voisinage, l'inspection du travail, et le cas échéant, la réglementation relative aux établissements recevant du public si l'activité autorisée par le Bail y est assujettie, et, de manière générale, à toutes prescriptions qui leur seraient imposées par les autorités compétentes relatives à l'exercice de son activité, et acquitter les contributions et taxes personnelles de toute nature, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

9.4. Le Preneur devra veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière par le fait de son commerce, de ses matériels, outillages ou équipements, celui de ses employés, de ses fournisseurs ou de ses clients.

En particulier, il s'engage à n'utiliser dans les lieux loués aucun appareil électrique ou autre, perturbateur des auditions radiotéléphoniques, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage.

Le Preneur ne devra pas déposer, ni laisser séjourner quoi que ce soit, même momentanément, en dehors des locaux loués, notamment dans aucune partie commune de l'immeuble. Il ne pourra effectuer aucune réception de marchandise par le couloir de l'immeuble. Il ne pourra exposer ou déposer quoi que ce soit sur les balcons, garde-corps ou appuis de fenêtres.

Il s'engage à assurer l'évacuation des déchets provenant de son activité. A cet effet, il devra procéder lui-même à la sortie et à la rentrée de ses poubelles personnelles, aux heures normales.

Il devra veiller à ce que les conduits de déversement à l'égout collecteur des eaux usées provenant des lieux loués, soient toujours en bon état de fonctionnement et d'en assurer le débouchage, si besoin est, le Bailleur ne restant tenu que des réparations rendues nécessaires par la vétusté de l'installation. Il ne devra pas jeter ou laisser jeter dans les égouts des produits corrosifs, dangereux ou polluants tels que solvants ou produits chimiques non ménagers pouvant boucher les canalisations d'évacuation.

 

Il ne devra pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale, ce dont il devra s'informer préalablement. Etant spécifié que tous effondrements ou dégâts qui proviendraient de la surcharge par le Preneur des murs, planchers ou autres parties des locaux loués, seront réparés et supportés par lui seul et que, dans ce cas, le Bailleur entend être déchargé de toute responsabilité quelconque à raison des accidents de toute nature qui pourraient s'y produire et dont le Preneur fera son affaire personnelle, sans pouvoir mettre le Bailleur en cause, ce dernier ne le garantissant en rien à ce sujet.

Le Preneur ne devra employer dans les locaux loués aucun appareil de chauffage à combustion lente, ou produisant des gaz nocifs, et des combustibles pouvant bistrer ou détériorer les conduits de fumée, lesquels, au surplus, ne pourront être utilisés pour un usage autre que celui auquel ils sont destinés. Le Preneur devra prendre toutes dispositions utiles pour que ses installations de chauffage, d'éclairage et autres utilisées dans sa location ne puissent constituer un danger quelconque et il demeurera responsable de toutes conséquences pouvant résulter desdites installations.

9.5. Il devra notamment prendre toutes dispositions et précautions utiles afin de ne pas gêner les autres locataires ou les voisins par le bruit des machines, installations, vibrations ou odeurs ou quoique ce soit, en provenance des locaux, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Il fera son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, de toutes réclamations faites par les autres occupants, les voisins et les tiers à ce titre. Au cas où néanmoins, le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux locaux loués et de 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 et, au contraire, en garantissant ce dernier de toutes conséquences des réclamations.

9.6. Le Preneur fera également son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols et détournements dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux.

9.7. Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue, et le Preneur renonce à ce titre à tous recours ou réclamations à l'encontre du Bailleur.

ARTICLE 10 – ASSURANCES

10.1. Le Preneur assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable ayant son siège en France ou agréée en France.

Le Preneur devra assurer et maintenir assurés pendant tout le cours du bail, de ses renouvellements, maintien dans les locaux loués, tacite reconduction, ses aménagements et équipements, mobiliers, supports informatiques ou électroniques, matériels et marchandises, glaces, installations et aménagements, cloisons vitrées, fenêtres et portes en verre contre les risques d'incendie, de courts circuits, de vol, la foudre, d'explosion, de dégâts des eaux, de bris de glace, de frais de déplacement et remplacement desdits objets et tous autres risques généralement assurés, et se garantira contre les risques professionnels de son activité, les pertes de jouissance consécutives à un sinistre et les recours des voisins et des tiers.

Y L

SL

Le Preneur a l'obligation d'assurer sa responsabilité civile, notamment dans l'exercice de son activité, de souscrire toutes les assurances et exercer tous recours directs à raison de vols ou détériorations dont lui-même ses préposés ou ses biens pourraient être victimes, le Bailleur déclare, conformément à l'article 1725 du Code Civil, qu'il ne le garantit pas du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance et décline toute responsabilité pour les accidents de toutes natures pouvant survenir, d'assurer sa privation de jouissance et perte d'exploitation.

Le Preneur s'engage à maintenir toutes les assurances pendant l'occupation des locaux, et en régler ponctuellement les primes et à justifier de cette assurance à première demande de la part du Bailleur.

Il devra déclarer au Bailleur par tous moyens, dans les plus brefs délais tous sinistres qui pourraient impacter les biens du Bailleur, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent pour le propriétaire, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant, pour le Bailleur, de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

Dans l'hypothèse où des modifications dans la destination et/ou l'exploitation des locaux donnés à bail, ayant été autorisées par le Bailleur, nécessiteraient la souscription de polices d'assurances complémentaires, ces dernières seraient souscrites par le Preneur tant au titre des obligations du Bailleur en matière d'assurance de l'Immeuble qu'au titre des obligations qui concernent le Preneur.

De manière générale, si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et de le garantir contre toute réclamation de voisins. Le Preneur s'engage à communiquer immédiatement au Bailleur tous éléments susceptibles d'aggraver les risques et de modifier les taux de primes. Si une règle proportionnelle était appliquée suite à un sinistre du fait de l'inobservation par le Preneur de l'une quelconque de ses obligations contractuelles, le Preneur sera tenu d'indemniser le Bailleur de toutes conséquences de cette inobservation.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toutes compagnies d'assurances en cas de sinistre affectant l'Immeuble et les installations de nature immobilière dont il est doté, seront affectées en priorité au Bailleur.

Le Preneur s'engage également à ce que la rubrique relative aux assurances figurant dans les baux qui viendraient à être établis entre lui-même et des sous-locataires éventuels soit semblable dans ses conditions à celle énoncée aux présentes.

10.2. Renonciation réciproque

Le Preneur et le Bailleur veilleront à la cohérence et à la complémentarité de leurs assurances respectives.

Le Bailleur renonce pour lui-même à tout recours à l'égard du Preneur et de ses assureurs, et il s'oblige à obtenir de ses assureurs une renonciation identique contre le Preneur et ses assureurs.

Corrélativement, le Preneur renonce pour lui-même à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs, et il s'oblige à obtenir de ses assureurs une renonciation identique contre le Bailleur et ses assureurs.

Yc

SL

Le Preneur s'oblige à introduire dans les contrats de sous-locations éventuels qui pourraient être signés postérieurement aux présentes, une stipulation aux termes de laquelle le sous-locataire renonce à tout recours contre le Preneur et ses assureurs, ainsi que le Bailleur et ses assureurs, et s'obligent à obtenir de leurs assureurs une renonciation similaire. Réciproquement le Preneur et le Bailleur renoncent pour eux à tout recours contre les sous-locataires et leurs assureurs, et s'obligent à obtenir de leurs assureurs une renonciation identique contre les sous-locataires et leurs assureurs.

CONDITIONS FINANCIERES

ARTICLE 11 – LOYER

11.1. Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer initial annuel hors taxes, hors charges de **8.460,00 €** (HUIT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE euros).

Le loyer n'est pas soumis à la TVA.

Si le loyer devait être assujéti à la Cotisation sur les revenus locatifs (CRL), cette cotisation sera supportée par le Preneur.

11.2. Le Preneur s'oblige à payer ledit loyer d'avance au Bailleur, en douze termes égaux, tous les 1^{ers} de chaque mois, soit un loyer mensuel en principal de **705,00 € (SEPT CENT CINQ euros)**.

Le premier paiement interviendra le 1^{er} janvier 2022.

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les héritiers et représentants tant pour le paiement des loyers et accessoires, que pour l'entière exécution des conditions qui précèdent et, si la signification prescrite par l'article 877 du Code Civil devenait nécessaire son coût en demeurerait à la charge de ceux à qui elle sera faite.

ARTICLE 12 – INDEXATION DU LOYER

12.1. Les Parties conviennent d'indexer le loyer automatiquement, de plein droit et sans aucune formalité, chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail, en fonction des variations de l'Indice des loyers commerciaux (ILC) tel que publié par l'INSEE, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

Cette indexation ne pourra entraîner une augmentation supérieure, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

12.2. Pour la première indexation, l'indice de base sera celui du dernier indice publié à l'INSEE à la date de signature du bail, soit le 2^{ème} trimestre 2021, et l'indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante, soit le 2^{ème} trimestre 2022.

Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de comparaison et l'indice de comparaison, le dernier indice publié au jour de l'indexation concernée.

Si, pour une raison quelconque, l'une ou l'autre des Parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.



Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

À défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé à la requête de la Partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le Preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

Conformément à l'article L.145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé.

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

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle du loyer et ne se confond pas avec la révision prévue par les articles L.145-37 et suivants du Code de commerce.

ARTICLE 13 – DEPOT DE GARANTIE

Le Bailleur reconnaît que le Preneur lui a versé la somme de 705,00 € (SEPT CENT CINQ euros et HUIT centimes), correspondant à **un mois** de loyer, hors taxes, hors charges, à titre de dépôt de garantie non productif d'intérêt.

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie devra être immédiatement réajusté, de façon à toujours représenter un mois de loyer principal.

Cette somme restera entre les mains du Bailleur pendant tout le cours du bail et sera expressément affectée à garantir l'exécution par le Preneur, des charges, clauses et obligations lui incombant en vertu du Bail, ainsi que le paiement de toutes sommes dont il pourrait, en fin de Bail, être débiteur à un titre quelconque. Par suite, ladite somme ne pourra tenir lieu de paiement d'un terme de loyer devenu exigible ou de toute autre somme due au Bailleur au cours du bail.

Ce dépôt de garantie sera restitué en fin de jouissance au Preneur, après déménagement et remise des clefs, justification du paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour lui à quelque titre que ce soit.

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire du Preneur, si l'administrateur ou le liquidateur judiciaire n'use pas de la faculté de poursuivre le Bail, le Bailleur pourra différer la restitution du dépôt de garantie jusqu'à ce qu'il ait été statué sur les dommages-intérêts conformément à l'article L.622-13 du Code de Commerce.

YC

SL

En outre et toujours en cas de procédure collective du Preneur, il est expressément convenu par les Parties que le Bailleur sera libre d'affecter le dépôt de garantie au règlement des sommes dues par le Preneur antérieurement au jugement d'ouverture et déclarées par le Bailleur sur le fondement des articles L.622-7 et L.622-24 du Code de Commerce.

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur en cas d'acquisition de la clause résolutoire, tel qu'il l'est prévu à l'article 22.

En cas de transfert de propriété de l'immeuble, le montant du dépôt de garantie en possession du Bailleur sera transféré à l'acquéreur qui en deviendra seul débiteur à l'égard du Preneur, ce que ce dernier reconnaît. Le Preneur s'engage en conséquence à n'en solliciter la restitution qu'audit acquéreur.

ARTICLE 14 – CHARGES, PRESTATIONS ET TAXES

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, il est précisé qu'en sus du loyer, le Preneur devra rembourser au Bailleur, au prorata des surfaces louées telles que prévues à l'article 3, tous les frais, charges, taxes et prestations afférents à l'immeuble et aux locaux relevant des catégories de charges, impôts ou prestations visées aux articles 7 et 8 ainsi que ci-après référencées et selon tableau annexé.

Annexe n°8

14.1. Charges et prestations

Le Preneur remboursera au Bailleur au prorata des surfaces louées, la quote-part des charges, fournitures, prestations relatives au fonctionnement, à l'usage et à l'entretien des parties à usage collectif de l'immeuble :

- Les frais relatifs à l'entretien, au fonctionnement et la maintenance des parties communes, y compris les travaux prescrits par l'Administration quels qu'ils soient, les dépenses de réfections extérieures de la devanture du local loué ayant un caractère obligatoire ou non, à l'exclusion des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil ;
- Les frais relatifs au matériel et à l'outillage nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'immeuble ;
- Les redevances des contrats d'entretien et les frais nécessaires au bon fonctionnement des installations techniques ;
- Les frais liés à la lutte contre l'incendie, à la sécurité, aux installations de secours, et à la télésurveillance, et au matériel leur étant affecté ;
- Les frais de dératisation, de désinfection, et de désinsectisation des parties communes.
- Les frais relatifs aux espaces verts et à la décoration florale ;
- Les frais d'entretien de signalétique de l'immeuble ou des locaux loués ;
- Les frais liés au bon fonctionnement des installations électriques, à leur contrôle et à leur mise aux normes, entraînant éventuellement leur remplacement, ainsi que le cas échéant, à la pose, à l'entretien et au remplacement des compteurs divisionnaires ;
- Les frais liés au bon fonctionnement des ascenseurs et monte-charges, à leur entretien, à leur réparation et à leur remplacement ;
- Les frais liés au bon fonctionnement des installations de chauffage et de climatisation, à leur entretien, à leur réparation et à leur remplacement ;
- Les dépenses de main-d'œuvre y compris charges sociales et charges annexes, de tout le personnel affecté au fonctionnement de l'immeuble, directement ou par l'intermédiaire de

Vc

SL

prestataires extérieurs notamment pour le nettoyage, la surveillance, la sécurité, la maintenance technique, le gardiennage de l'immeuble ou les divers services d'accueil ou de réception fournis à ses occupants ;

- Les frais et honoraires occasionnés par l'intervention de toutes entreprises, maîtres d'œuvre, architectes, ou bureaux d'études missionnés par le Bailleur ou son mandataire à l'occasion de réparations et/ou travaux, sauf ceux relatifs à des travaux relevant de l'article 606 du Code Civil ;

- D'une manière générale, toutes les consommations de fluides nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble, frais de location, dépose, entretien et remplacement de compteurs ou de la robinetterie ainsi que tous les frais et taxes liés à ce qui précède ;

- Les primes d'assurances de l'immeuble payées par le Bailleur ou qui lui sont, le cas échéant, refacturées par le syndic (les refacturations de celles-ci seront majorées de la TVA).

14.2. Taxes, impôts et contributions

Le Preneur remboursera en outre au Bailleur la quote-part correspondant au local et calculées comme pour les charges, toutes contributions, taxes et redevances afférentes aux locaux loués, liés à leur usage ou à un service dont il bénéficie directement ou indirectement, alors même que le redevable légal est le Bailleur et, notamment, la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement, la taxe additionnelle sur les parkings, les taxes spéciales d'équipement ou d'aménagement et tous prélèvements de même nature, en ce compris les frais divers de gestion prélevés par les administrations.

Il remboursera en outre tous impôts ou taxes nouvelles complémentaires ou de substitution qui pourraient être créés.

14.3. Pour l'application du présent article, conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du Code de Commerce, ne seront pas imputés au Preneur :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ; ainsi que les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ;

Il est précisé que ne seront pas comprises dans les dépenses susvisées celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- les impôts, taxes, contributions et redevances dont le redevable légal est le Bailleur, autres que ceux qui sont mis à la charge du Preneur en vertu des articles 13.2 et 13.6 ;

- les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

- dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, impôts, taxes, et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

YU

SL

14.4. Le règlement des charges sera fait chaque mois, concomitamment au règlement du loyer, par provision. Le montant de la provision est fixé à la somme **de 48,00 €** (QUARANTE HUIT euros) par mois en sus du loyer, le Bailleur se réservant la faculté de la réajuster chaque année en fonction des charges de l'année précédente.

Le Bailleur établira chaque année un état récapitulatif annuel des charges, impôts, taxes et redevances, qui inclura le décompte de régularisation des charges. Il l'adressera au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le Bailleur communiquera, à la demande du Preneur, tout document justifiant du montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

14.5. Le Bailleur se réserve la possibilité de modifier les services de l'immeuble, soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de services fournis aux occupants de l'immeuble.

En cours de bail, le Bailleur informera le Preneur des nouvelles charges, impôts, taxes et redevances lui incombant au titre des catégories susvisées.

14.6. Charges, impôts, contributions et taxes propres au Preneur

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Bailleur, le Preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet, et en particulier d'acquitter les impôts, contributions et taxes dont il est le redevable légal et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et devra justifier de leur acquit à toute réquisition.

Le Preneur fera son affaire personnelle des charges et dépenses afférentes au fonctionnement des parties privatives des locaux loués. Il souscrira en son nom les abonnements nécessaires pour l'alimentation des locaux en fluide (gaz, d'électricité, de téléphone, etc.), fera installer à ses frais les compteurs et raccordements qu'il jugera utiles et prendra en charge ses propres consommations de manière à en décharger le Bailleur en totalité.

Il devra acquitter également ou rembourser au Bailleur, la consommation d'eau d'après les indications portées, soit au compteur direct soit au compteur divisionnaire, ainsi que tous frais de location du compteur.

Il est entendu qu'il ne pourra être fait aucune réclamation pour l'interruption dans les services ci-dessus provenant soit du fait des administrations qui en disposent, soit des travaux de réparation, soit des gelées.

ARTICLE 15 – CLAUSE PENALE

Toute somme due par le Preneur, au titre des charges, clauses et conditions du présent bail, sera automatiquement augmentée de 5 % si le paiement n'intervient pas dans un délai de trente jours suivant mise en demeure effectuée par le Bailleur, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, étant précisé que, dans cette dernière hypothèse, le point de départ du délai interviendra le jour de la première présentation de la lettre recommandée, que cette lettre soit ou non retirée par le Preneur.

CESSION – SOUS-LOCATION

ARTICLE 16 – SOUS-LOCATION - DOMICILIATION - CESSION

16.1. Le preneur ne pourra céder, sous quelque forme que ce soit, ses droits au présent bail sans le consentement exprès et écrit du bailleur.

Toutefois, le preneur pourra, concomitamment à la cession du fonds de commerce, céder en totalité le droit au présent bail à un successeur dans son commerce, mais à la charge de rester garant et répondant solidaire avec le cessionnaire tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des conditions du bail, durant trois ans à compter de la cession dudit bail, conformément aux termes de l'article L145-16-2 du Code de commerce.

Le bailleur sera, dans ce cas, tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du preneur dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci, conformément aux termes de l'article L145-16-1 du Code de commerce.

De manière générale, une copie de l'acte de cession devra être délivrée au Bailleur, sans frais pour lui, dans les 15 jours de sa signature et au plus tard dix jours avant l'expiration du délai d'opposition, pour lui servir de titre, s'il y a lieu, à l'égard des cessionnaires qui devront s'engager à son égard, à peine d'inopposabilité de toute cession intervenue en contravention avec les dispositions qui précèdent et de résiliation du Bail si bon semblait au Bailleur.

Le Preneur restera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous les cessionnaires successifs, pour une durée de trois ans à compter de la cession dudit bail, conformément aux termes de l'article L.145-16-2 du Code de commerce, tant pour le paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, que pour l'exécution des clauses et conditions du Bail.

Conformément aux termes de l'article L.145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du Preneur dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

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

Lesdites stipulations s'appliqueront à toutes cessions successives.

DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 17 – DROIT DE PREEMPTION

En cas de vente des locaux loués par le Bailleur au cours du Bail, le Preneur disposera d'un droit de préemption pour acquérir les locaux, conformément à l'article L.145-46-1 du Code de commerce, dans les formes, conditions et délais qui y sont édictés.

Il est expressément rappelé qu'en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint, ce droit de préemption et les dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce sont inapplicables.

ARTICLE 18 – VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser libre accès au Bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du Preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires ou utiles.

Sauf urgence manifeste, le Bailleur devra aviser le Preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du Bail, le Preneur devra également laisser visiter les locaux, tous les jours, de 10 heures à 17 heures, sauf le dimanche, les jours fériés et les jours de fermeture du magasin, par toute personne munie d'une autorisation du Bailleur ou de son mandataire. Il devra, pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, dans le cas où le Bailleur désirerait vendre les locaux loués ou l'immeuble dont ils dépendent.

ARTICLE 19 – DESTRUCTION DES LOCAUX LOUÉS

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, au cas de destruction partielle, le présent Bail sera résilié de plein droit, à la demande de l'une ou l'autre des Parties, sans préjudice des recours de chacune des Parties contre celle à la faute de qui la destruction serait imputable.

ARTICLE 20 – EXPROPRIATION DES LOCAUX LOUÉS

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité. En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

ARTICLE 21 – RESTITUTION DES LOCAUX

Lors du départ du Preneur en cours ou en fin de Bail, il devra restituer les locaux en bon état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, le tout à ses frais exclusifs.

Les locaux loués seront restitués libres, vides de tout mobilier et occupants.

Un mois avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, dont le Bailleur pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

Yc

SL

Il lui communiquera également sa nouvelle adresse s'il en a eu connaissance, ou, à défaut, à l'adresse personnelle de son gérant.

Il devra rendre en bon état les locaux loués et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations et remises en état qui pourraient être dues par lui.

A cet effet, les Parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire, réalisé à une date déterminée d'un commun accord entre elles. A défaut, l'état des lieux sera constaté par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre les Parties.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations, le Bailleur fera réaliser lui-même les travaux de remise en état aux frais du Preneur, les Parties entendant déroger aux dispositions de l'article 1222 du Code civil. Dans cette hypothèse, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer et au charges, calculée *pro rata temporis*, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

ARTICLE 22 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de ses accessoires, des charges, contributions, taxes ou prestations dues en vertu du Bail, ou en cas d'inexécution constatée d'une seule des clauses et conditions du Bail, et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter contenant mention de la présente clause et déclaration du Bailleur de son intention d'user de son bénéfice, resté sans effet, le présent Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus sauf éventuelle application, par la juridiction compétente, de l'article L.145-41, alinéa 2 du Code de Commerce.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé, rendue par le Président du Tribunal judiciaire compétent, pour obtenir sans délai l'expulsion du Preneur des locaux loués.

Dans ce cas, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur, à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des loyers dus et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

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

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 23 – SOLIDARITE

Si le Preneur est une personne physique, en cas de décès de celui-ci ou de l'un d'eux s'ils sont plusieurs, au cours du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les héritiers et représentants du Preneur comme aussi entre le survivant de celui-ci et les héritiers et représentants du prédécédé, pour le paiement des loyers et l'entière exécution des charges et conditions du présent bail, le Preneur ayant en outre le coût de la signification de l'article 877 du Code Civil à sa charge.

YC

SL

ARTICLE 24 – NULLITE – TOLERANCE - IMPREVISION

24.1. Toutes les charges, clauses et conditions du Bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les Parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du Bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du Bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

24.2. Toute tolérance relative aux respects des clauses et conditions du bail ne peut en aucun cas être considérée, quelle qu'en soit la fréquence ou la durée, comme une renonciation de l'une ou de l'autre des Parties à faire valoir ses droits.

24.3. Les Parties acceptent d'assumer tous les risques liés à un éventuel changement de circonstances imprévisible tel que prévu à l'article 1195 du Code civil (y compris en cas de changement affectant leur activité, l'environnement et la commercialité des locaux loués). Elles ne pourront donc en aucune manière se prévaloir d'un quelconque changement de circonstances, même imprévisible, pour demander la renégociation du présent Bail, son adaptation, sa révision ou sa résolution.

ARTICLE 25 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seraient la suite ou la conséquence seront supportées et acquittées par le Preneur qui s'y oblige par remboursement au Bailleur.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

- le Preneur : en son siège social ;
- Le Bailleur : en son siège social sus indiqué.

ANNEXES

Aux fins de bonne exécution des présentes, les Parties conviennent d'un commun accord, d'annexer audit acte :

Annexe n°1 : Pouvoir de Monsieur DHIFAOUI à Monsieur CARON

Annexe n°2 : K-Bis de la SARL DHIFAOUI COIFFURE

Annexe n°3 : État des lieux d'entrée du 31 décembre 2021

Annexe n°4 : RNT

Annexe n°5 : DPE

Annexe n°6 : Amiante

Annexe n°7 : État récapitulatif des travaux engagés au cours des trois dernières années et état prévisionnel des travaux projetés ;

Annexe n°8 : Liste limitative répartissant les charges entre le preneur et le bailleur

Ces documents forment un tout indivisible avec le présent Bail.

Fait en deux exemplaires,

A Garches Le 31 Décembre 2021

Le Bailleur

Le Preneur

ANNEXE N°1 – Pouvoir de Monsieur DHIFAOUÏ à Monsieur CARON

LC

LC