

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

+

Ci-après dénommée le « Bailleur »,

ET

- ❖ Monsieur Romain Jean-Claude François SANCHEZ, commerçant en nom au propre exerçant une activité de boulanger au 77, rue Saint Martin à ETAMPES (91 150), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVRY sous le numéro 432 575 421,

Ci-après dénommé(e) le « Preneur »,

IL A ÉTÉ PREALABLEMENT RAPPELE :

- > Que, suivant acte authentique enregistré chez Maître GIL DA PONTE, notaire à ETAMPES du 15 février 2010, la [REDACTED] a acquis dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire affectant Monsieur André François FRANCO-REY l'immeuble situé 77 et 79 rue Saint Martin à ETAMPES, dans lequel une activité de boulangerie était exercée précédemment par Monsieur André François FRANCO-REY.
- > Que Monsieur Romain Jean-Claude François SANCHEZ qui exerce une activité de boulangerie a sollicité du Bailleur l'établissement d'un bail commercial, ce que ce dernier a accepté.

IL A DONC ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

RÉGIME JURIDIQUE - DURÉE

ARTICLE 1 - OBJET - RÉGIME JURIDIQUE

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés, et dépendants d'un immeuble sis situé 77 et 79 rue Saint Martin à ETAMPES (91 150) dans le cadre du statut des baux commerciaux régis par les articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce et les textes réglementaires pris pour leur application, aux clauses et conditions ci-après stipulées, ainsi que, le cas échéant, à celles du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'immeuble.

ARTICLE 2 - DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 3 (trois), 6 (six), 9 (neuf) années entières et consécutives qui commencera à courir le 1^{er} mars 2016 pour expirer le 28 février 2025

Le Preneur aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en notifiant congé au Bailleur 6 (six) mois au moins à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, étant entendu que ce ne sera que la réception, et non l'envoi, de la lettre AR qui donnera le point de départ de la date d'effet.

Le Bailleur disposera de la même faculté s'il entend se prévaloir des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de Commerce, en délivrant congé par acte extrajudiciaire conformément à l'article L. 145-9 du Code de Commerce.

LOCAUX

ARTICLE 3 - DÉSIGNATION

Les locaux dépendent d'un ensemble immobilier en copropriété, 77 et 79 rue Saint Martin à ETAMPES (91 150).

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés :

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits locaux pour les avoir visités à plusieurs reprises.

Il les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans recours d'aucune sorte. Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquée 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 - DESTINATION

Les locaux loués sont destinés à l'usage de commerce de boulangerie, pâtisserie, sandwicherie, vente à emporter, traiteur, à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le Preneur ne pourra pas modifier, même partiellement, cet usage ou y adjoindre une autre activité.

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

Le Preneur s'engage à respecter strictement le règlement de copropriété dont il a pris connaissance et dont un extrait est annexé aux présentes, et à n'exercer dans les locaux donnés à bail aucune activité qui y soit contraire ou opposée.

Notamment, l'article « occupation des locaux commerciaux » du règlement de copropriété qui stipule que l'activité exercée ne devra pas nuire à la sécurité de l'ensemble immobilier et à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit qui serait produit et les odeurs qui seraient dégagées.

ARTICLE 5 - ÉTAT DE LIVRAISON - ÉTAT DES LIEUX INITIAL

Par dérogation aux articles 1719 et suivants du Code Civil, le Preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du Bailleur, durant le bail et ses

renouvellements, aucune remise en état, réfection, mise en conformité, et sans pouvoir prétendre à aucune réparation par voie indemnitaire, ou par remboursement.

Le Bailleur conserve les réparations prévues à l'article 606 du Code Civil, comme il est dit infra à l'article 15 et à l'article 27.

Un état des lieux contradictoire sera dressé à l'amiable à la remise des clés.

Si l'état des lieux ne peut être établi à l'amiable, il le sera par un Huissier de Justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, aux frais exclusifs du Preneur, qui l'accepte.

Le Preneur reconnaît que les locaux loués lui permettent en l'état l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail.

Si des travaux sont envisagés par le Preneur, il devra au préalable solliciter l'accord écrit du Bailleur en lui adressant une demande d'autorisation accompagnée d'un descriptif détaillé.

Si les travaux projetés exigent l'accord de la copropriété, et en cas de refus, le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle de son exploitation commerciale projetée, dans le respect des parties communes, sans recours contre le Bailleur en cas de refus de l'Assemblée Générale des copropriétaires, le Bailleur étant alors réputé avoir satisfait à son obligation de délivrance.

Dans le cas où les travaux ne requièrent pas l'autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires, mais seulement l'accord du Bailleur, le Preneur s'engage à les faire exécuter, après avoir obtenu l'accord écrit du Bailleur, à ses frais et risques, dans le respect des prescriptions fixées ci-après, sans recours d'aucune sorte contre le Bailleur.

ARTICLE 6 - MODALITÉS D'ACCÈS AUX LOCAUX LOUÉS

Les modalités d'accès aux locaux loués sont ainsi fixées : Par l'entrée des boutiques se situant en rez-de-chaussée, à l'exclusion de toute entrée dépendant de la Copropriété.

CONDITIONS FINANCIÈRES

ARTICLE 7 : LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **21600,00 (seize mille deux cents) euros**, hors charges, que le Preneur s'oblige à payer trimestriellement et à terme échu au Bailleur, mensuellement.

Les paiements devront être effectués entre les mains du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires, et non payée à son échéance exacte, sera de plein droit et à dater de ladite échéance, productive au profit du Bailleur, d'un intérêt conventionnellement fixé à 10% (dix pour cent) par mois de retard, jusqu'à complet paiement, ce que le Preneur accepte par avance.

ARTICLE 8 - REVISION TRIENNALE DU LOYER

Le loyer fera l'objet d'une révision triennale, telle que prévue à l'article L. 145-37 du Code de Commerce.

Ledit loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés variera proportionnellement et uniquement à la hausse, selon le jeu de l'indice des loyers commerciaux (ILC), publié trimestriellement par l'INSEE. En cas de baisse de l'ILC, le loyer ne supportera aucune modification, ce que le Preneur accepte.

La révision du loyer se fera, pour la première fois, au 1^{er} mars 2019 et l'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des Parties, le dernier indice publié, à la date de signature du présent bail, soit l'ILC du 4^{ème} trimestre 2013 → 101,07.

Pour la première révision à intervenir, cet indice sera comparé à l'indice du 1^{er} trimestre 2013, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Le fait pour le Bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors, à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement.

ARTICLE 9 - CHARGES, PRESTATIONS ET TAXES

9-1 : CHARGES INCOMBANT AU BAILLEUR

Le Bailleur conservera à sa seule charge :

- 1) Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, balcons, façades, verrières), ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations, se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.
- 2) 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 qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, à l'exception des 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, se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.
- 3) Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble. Toutefois, la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement sont mis à la charge du Preneur.
- 4) Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local.
- 5) Les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.
- 6) Les travaux remédiant à des détériorations ou destruction par son propre fait.

Le Bailleur se réserve le droit de modifier à tout moment les services de l'immeuble, soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de services fournis aux occupants de l'immeuble, dans la limite de l'inventaire supra.

Le Preneur remboursera en outre au Bailleur tous droits ou taxes afférents aux locaux loués liés à leur usage ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, et notamment, la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et les frais de rôle afférents auxdites taxes, ainsi que tout impôt, contribution, taxe ou redevance qui pourrait être créée ultérieurement, de telle sorte que le loyer perçu soit net desdites charges fiscales, à l'exception des impôts, contributions, taxes et redevances qui ne peuvent être imputés au Preneur.

9-2 : Des modalités de remboursement et du montant de la provision sur charges

Le Preneur remboursera au Bailleur, la quote-part des locaux, au prorata des tantièmes des parties communes rattachées à chaque lot loué aux termes des présentes, des parties communes générales de l'ensemble de l'immeuble, et ce, pour l'ensemble des locaux loués, de toutes charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties à usage collectif de l'immeuble.

Les remboursements de charges, taxes, contributions et dépenses ci-dessus seront faits au Bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'un acompte provisionnel fixé à 150,00 (cent cinquante euros) euros par mois.

Le compte sera soldé une fois l'an en fonction du relevé établi par le Bailleur, à réception du décompte annuel des charges de copropriété, établi annuellement par le syndic de copropriété.

Le Preneur disposera d'un délai de 15 (quinze) jours, à compter de la réception de la facture correspondante, pour contester le décompte de régularisation des charges, délai pendant lequel les pièces justificatives sont tenues à sa disposition dans les locaux du Bailleur. A défaut de contestation dans ce délai, le Preneur est réputé avoir accepté le décompte de régularisation.

Le Bailleur se réserve également la possibilité de modifier la base de répartition, notamment en cas de création ou de suppression de lots, de modification de tantièmes, de surfaces ou d'équipements dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

La provision annuelle sur charges trimestrielle sera ajustée chaque année, à la hausse ou à la baisse, en fonction des charges réelles qui seront définies sur l'exercice précédent.

La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, appliquées aux locaux en cause, seront payées au Bailleur, par le Preneur, dès réception de l'envoi du document fiscal.

ARTICLE 10 - CHARGES, IMPOTS, 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 ou 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, acquittera ses impôts, les contributions personnelles et mobilières et taxes dont il est le redevable légal et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra en justifier à toute réquisition du Bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Il souscritra directement tous abonnements pour l'alimentation des locaux en fluides et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommations.

GARANTIES

ARTICLE 11 - DEPOT DE GARANTIE

Eu égard à l'état général de l'immeuble et des travaux de rénovation qui sont nécessaires et que le Preneur entend prendre à sa charge, le Bailleur dispense le Preneur de la constitution d'un dépôt de garantie.

ARTICLE 12 - GARNISSEMENT

Le Preneur devra garnir les locaux loués et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers conformes aux usages de sa profession.

ARTICLE 13 - ASSURANCES

Le Preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériels, marchandises, agencements et glaces, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.

Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au Bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires. Les polices d'assurance devront comporter une renonciation à tous recours contre le Bailleur.

Le Preneur devra justifier, au Bailleur **chaque année** de l'existence et des termes desdites polices, ainsi que l'acquit des primes, notamment en lui adressant une attestation d'assurance en cours de validité.

Le Preneur devra supporter ou rembourser toutes primes ou surprimes d'assurance qui viendraient à être réclamées au Bailleur du fait de l'exercice de son commerce ou de la nature de ses marchandises.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, les présentes valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

Le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, de gaz ou d'électricité, faute de quoi il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner. Il devra protéger, par ses propres moyens et à ses frais, les agencements immobiliers contre les fuites signalées, pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

CONDITIONS D'OCCUPATION

ARTICLE 14 - REGLES GENERALES D'OCCUPATION DES LOCAUX

Le Preneur devra occuper les locaux loués paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Il devra les utiliser constamment conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble et des lois et règlements. Il devra les tenir en état d'exploitation permanente et effective.

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

En toute hypothèse, lui est interdit :

- ✓ d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
- ✓ d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris stores, plaques et enseignes non expressément autorisés, et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le Preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le Bailleur et s'il y a lieu par la copropriété et l'administration, aux endroits indiqués par le Bailleur ;
- ✓ de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;

- ✓ de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale, dont il devra s'informer préalablement ;

ARTICLE 15 - RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, et de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon à ce que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicables à destination contractuelle des locaux loués.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

ARTICLE 16 - GARDIENNAGE - SERVICES COLLECTIFS

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

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 extérieur à l'immeuble, et le Preneur renonce à ce titre à tous recours ou réclamations à l'encontre du Bailleur.

ARTICLE 17 - VISITE DES LOCAUX

Le Preneur devra laisser en permanence libre accès des locaux 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 24 heures à l'avance.

Dans les 6 mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra également laisser visiter les locaux, tous les jours non fériés de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur et 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, en cas de mise en vente des locaux ou de l'immeuble dont ils dépendent.

ARTICLE 18 - RECLAMATIONS 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 ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, 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 sans délai.

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

Le Preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

- ✓ en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ; il devra notamment faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance de ses locaux,
- ✓ en cas d'inondation, même par refoulement d'égouts, le Bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts
- ✓ en cas d'interruption, même prolongée, d'eau, gaz, électricité, chauffage ou ascenseur.
- ✓ en cas de modification ou suppression du gardiennage de l'immeuble et pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur au concierge.
- ✓ en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.
- ✓ au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés.
- ✓ en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause, ainsi que les fuites sur canalisations communes même masquées par un coffrage. Le Preneur devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.
- ✓ en cas d'impossibilité d'exploiter, quel que soit l'origine (incendie, dégât des eaux, inondation, refoulement d'égout, gel, condensation et autres...)

ARTICLE 19 - OCCUPATION PERSONNELLE

Le Preneur devra occuper personnellement les locaux loués.

Il est interdit au Preneur :

- ✓ de concéder directement ou indirectement la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par domiciliation ou prêt.
- ✓ de sous-louer en totalité ou partiellement les locaux loués, à peine de résiliation du bail.

ENTRETIEN - TRAVAUX

ARTICLE 20 - ENTRETIEN DES LOCAUX

Le Preneur aura la charge de toutes les réparations locatives et d'entretien des locaux et devra les faire exécuter conformément aux règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles.

En outre, le Preneur aura la charge d'effectuer dans les locaux les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité, d'accessibilité et de prévention contre l'incendie, par les lois et règlements actuels ou futurs en raison de l'activité professionnelle qu'il y exerce.

Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

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

Le Preneur devra poser, entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués (porte, fenêtre, devanture) et n'exercer aucun recours contre le Bailleur pour cause d'infiltrations provenant desdits vitrages.

Le Preneur devra entretenir et réparer la devanture, de manière à ce qu'elle soit toujours en parfait état. Le bandeau et le store banne extérieurs devront être également entretenus, réparés ou changés lorsque leur état est dégradé, pour respecter l'harmonie de la façade.

La pose d'une enseigne extérieure, devra faire l'objet d'une demande préalable, avec un schéma technique comportant sa dimension, ses couleurs et son mode d'éclairage, le Bailleur se réservant la possibilité de refuser, si l'esthétique des boutiques avoisinantes de la rue est menacé et si le projet contrevient aux dispositions du règlement de copropriété. En tout état de cause, le Preneur s'engage à ne poser aucune enseigne sans le consentement écrit préalable du Bailleur. A défaut, il sera contraint de déposer ses installations non autorisées à ses frais exclusifs, ce qu'il accepte.

Le Preneur devra également entretenir, réparer et changer, si besoin est, le tout à ses frais, les réservoirs d'eau, canalisations, chéneaux, descentes d'eau pluviale, canalisations, appareils à gaz ou électrique, sanitaires, WC, chasses d'eau etc., qui pourraient intéresser les lieux loués et hormis celles intéressant les parties communes.

Le Preneur prendra toute précaution contre le gel et fera procéder au ramonage annuel des conduits de fumée à son usage.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas être tenu responsable des traces d'humidité, infiltrations ou même fuites d'eau qui pourraient se produire tant dans la boutique, que dans la cave, objets des présente.

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

A sa sortie, il devra rendre les locaux en bon état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.

Le Bailleur est tenu d'assumer la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil ainsi que des autres travaux qui n'incombent pas au Preneur en vertu des stipulations qui précèdent.

Le Preneur sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le Bailleur.

Les Parties s'engagent à coopérer, chaque fois qu'il sera nécessaire ou utile, à la mise en œuvre des mesures et travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'immeuble et des locaux.

A cet effet, elles se fourniront mutuellement toutes informations utiles pour permettre la prise en compte des objectifs ci-dessus définis dans l'exécution des travaux relevant de leurs obligations respectives.

ARTICLE 21 - TRAVAUX A L'INITIATIVE DU BAILLEUR OU DE TIERS

Le Preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au Bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette durée excéderait 21 jours. 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.

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 nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le Preneur devra déposer, puis reposer, à ses frais, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

ARTICLE 22 - TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR

Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur. Le Preneur devra en outre exécuter les travaux à ses frais dans les règles de l'art et faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement requises. Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations formulées par des tiers et autres occupants de l'immeuble et s'engage en conséquence à en garantir le Bailleur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le Preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du Bailleur sans indemnité de sa part.

Ce dernier se réserve le droit de demander au Preneur, à son départ, le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur. A défaut d'exécution par ce dernier des travaux à sa charge, le Bailleur pourra y procéder en son lieu et place et aux frais du Preneur après vaine mise en demeure passé le délai d'un mois à compter de sa réception, ou lui en imputer le coût.

CESSION

ARTICLE 23 - CESSION-SOUS LOCATION-APPORT EN SOCIÉTÉ

Le Preneur s'interdit formellement de céder son droit au présent bail ou de céder son fonds de commerce autrement qu'à son successeur pour l'exercice de la même activité et pour la totalité des lieux présentement loués.

Les cessions ne pourront avoir lieu qu'avec le consentement exprès et par écrit du Bailleur et devront être réalisées par acte sous seings privés dont une copie exécutoire sera remise gratuitement au Bailleur, pour lui servir de titre exécutoire, tant contre le cédant que contre le cessionnaire sans pour cela faire novation aux droits, actions et recours du Bailleur.

Dans le cas de cession de bail ou de fonds de commerce autorisé par le Bailleur, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Le Preneur ne pourra concéder plus de droits qu'il n'en tient des présentes.

Le Preneur devra notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception son projet de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée, ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification.

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de réception de cette notification, d'informer le Preneur dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, de sa décision d'user de ce droit à son profit ou au profit de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être réalisée sous un délai de deux mois.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ces prorogations ou renouvellements.

Le Preneur s'interdira expressément d'accorder à un tiers, à titre gratuit ou onéreux, un contrat de sous-location ou d'occupation précaire d'apporter en société, sans solliciter au préalable l'accord exprès et par écrit du Bailleur.

Le refus éventuellement opposé par le Bailleur n'a pas à être motivé. Son accord pourra être soumis à des conditions particulières.

DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 24 - DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

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

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice des recours de chacune des Parties contre celle à la faute de laquelle la destruction- serait imputable.

ARTICLE 25 - RESTITUTION DES LOCAUX

A l'occasion de l'expiration du bail, le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement au plus tard un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de tous travaux et réparations à sa charge.

Les Parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire lors de la restitution des locaux, à défaut l'état des lieux sera constaté par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et aux frais exclusifs du Preneur.

ARTICLE 26 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, des indemnités d'occupation prévues à l'article L. 145-28 du Code de Commerce, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter délivré par acte extrajudiciaire et resté sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les locaux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance compétent.

ARTICLE 27 - RENONCIATION DU PRENEUR A SON DROIT DE PREFERENCE

De convention expresse, les Parties entendent déroger aux dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de Commerce qui confère au bénéficiaire du Locataire un droit de préférence en cas de vente des Locaux par le propriétaire.

En conséquence, en cas de vente des locaux, le Bailleur sera dispensé des notifications prévues par cet article, le Locataire renonçant à tout droit de préférence en cas de vente des locaux.

Cette dérogation ne fera pas obstacle à la faculté dont disposera le Locataire de formuler une offre d'achat des locaux, soit à l'occasion d'une vente projetée par le propriétaire, soit à tout moment. De la même manière,

cette dérogation n'interdira pas au Bailleur de formuler, s'il le souhaite, à tout moment, auprès du Locataire, une offre de vente des locaux.

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 28 - TOLERANCES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle soit, en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

ARTICLE 29 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 30 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur en son siège social ou domicile.

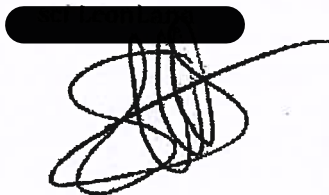
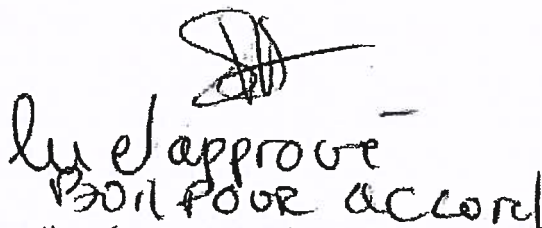
Fait en trois exemplaires originaux,

A ETAMPES, le 26 février 2016

LE BAILLEUR (1)

LE PRENEUR (1)

Romain Sanchez

(1) Faire précéder la signature et le cachet de la mention « lu et approuvé » et « bon pour accord »