

BAIL COMMERCIAL.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Ci-après dénommé le « BAILLEUR »

D'UNE PART

ET

La société LUKLA, société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 1.000 €, en cours de formation, dont le siège social est situé 17 bis, rue Rivay – 92300 LEVALLOIS, représentée par Mme BISHOWKARMA Bimala, agissant en qualité de présidente,

Ci-après dénommée le « PRENEUR »

ET

La société EVEREST, société par actions simplifiée au capital de 2.000 €, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le n° 848 046 967, dont le siège social est situé 17 bis, rue Voltaire – 75017 PARIS, représentée par Mme BISHOWKARMA Bimala, agissant en qualité de présidente,

Ci-après dénommée la « CAUTION »

D'AUTRE PART,

Ci-après dénommés ensemble les « PARTIES »

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer au PRENEUR les locaux ci-après désignés dont il est propriétaire.

Sous réserve que le PRENEUR en remplisse les conditions, le présent bail est régi par l'ensemble des dispositions du statut des baux commerciaux telles que codifiées aux articles L 145-1 et suivants et R 145-1 et suivants du code de commerce, ainsi que par les dispositions non encore codifiées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 non

B: K

abrogées à la date de signature des présentes, sauf dispositions contraires expresses prises d'un commun accord des PARTIES.

L'ensemble de ces dispositions légales, réglementaires et contractuelles sera applicable tant au PRENEUR qu'à tous les cessionnaires ou autres occupants réguliers des lieux et ceci tant pendant le cours du bail que lors de ses éventuels renouvellements.

ARTICLE 1 - DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Les locaux ci-après désignés, dénommés les LOCAUX, dépendant d'un immeuble sis 17 bis, rue Rivay – 92300 LEVALLOIS PERRET :

Le lot 50 : Au rez-de-chaussée à gauche de la porte d'entrée de l'immeuble, une boutique avec vitrine donnant sur la rue, droit au wc sur le palier

Au sous-sol, une cave n° 1.

tels au surplus que les LOCAUX s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités et renonçant à éléver une quelconque réclamation en raison soit de leur état soit d'erreur dans la désignation.

Toute différence entre les surfaces résultant du plan éventuellement annexé aux présentes et les dimensions réelles des LOCAUX ne peut justifier ni réduction ni augmentation du loyer.

Dans la commune intention des PARTIES, les LOCAUX forment un tout indivisible.

Le PRENEUR s'interdit d'occuper sans titre tous autres lieux ou parties communes de l'immeuble dans lequel sont situés les LOCAUX

Le PRENEUR s'engage à respecter les dispositions du règlement de copropriété et du règlement intérieur de l'immeuble dans lequel sont situés les LOCAUX dès lors qu'un exemplaire lui en sera remis.

Lors de l'entrée du PRENEUR dans les LOCAUX, objet du BAIL, un état des lieux sera établi entre les parties.

L'état des lieux est annexé au BAIL.

ARTICLE 2 - DUREE

Le BAIL est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter du 10 janvier 2024 pour expirer le 9 janvier 2033.

B'K

Le PRENEUR pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 3 - DESTINATION

Les LOCAUX sont exclusivement destinés à l'usage de : Onglerie et salon de beauté y compris achat et vente de produits de beauté

Le PRENEUR ne peut affecter les LOCAUX à un autre usage, même de manière temporaire, sauf accord préalable et écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle à ses frais, risques et périls, de toutes les réclamations qui seraient formulées par les tiers, eu égard à son activité.

ARTICLE 4 - LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer en principal annuel hors charges et hors taxes d'un montant de 16.800 € (SEIZE MILLE HUIT CENTS EUROS).

Ce loyer est payable d'avance, trimestriellement, le 1^{er} jour de chaque trimestre.

ARTICLE 5 - INDEXATION

A compter de la prise d'effet du BAIL, le loyer sera indexé chaque année à la date anniversaire du bail proportionnellement à la variation de l'indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Économiques (INSEE), automatiquement, de plein droit et sans notification préalable.

Le réajustement du loyer se fera tous les ans à la date anniversaire du bail, en vertu de la présente clause, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice.

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.

L'indice de référence est celui du 1^{er} trimestre de l'année et l'indice de comparaison est celui du même trimestre l'année suivante.

L'indice de référence pour la première indexation sera celui du 1^{er} trimestre 2023 (publié le 23 juin 2023), qui s'établit à 128,68, et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre l'année suivante, soit celui du 1^{er} trimestre 2024. L'indice de comparaison utilisé pour le calcul d'une année deviendra l'indice de référence de l'indexation à l'issue de la période annuelle suivante, et ainsi de suite tous les ans.

Si l'indice correspondant d'une année du bail n'était pas connu, un loyer provisoire serait calculé par application de la variation constatée entre l'indice de référence et le



B: K



dernier indice publié, puis une régularisation pratiquée lors de la publication de l'indice susvisé.

Les parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du présent bail.

Si l'indice choisi cessait d'être publié, il serait remplacé de plein droit par celui qui lui serait substitué administrativement, en appliquant le coefficient de raccordement établi à cet effet par les pouvoirs publics. A défaut de fixation administrative d'un indice de remplacement, un nouvel indice serait déterminé par les parties ou, à défaut d'entente entre elles, par voie d'arbitrage ou judiciaire.

Les parties conviennent expressément que le loyer ci-dessus fixé exprime la valeur locative réelle des biens immobiliers sur lesquels porte le présent bail et que la clause d'indexation du prix du loyer constitue une condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté.

En conséquence, en cas de non application partielle ou totale de l'indexation, le bail pourra être résilié de plein droit s'il plaît au bailleur, qui devra le notifier au preneur par acte extrajudiciaire.

Le preneur devra alors libérer immédiatement les locaux et, s'il s'y refuse, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance du Président du Tribunal judiciaire dans le ressort duquel sont situés les locaux, statuant en références.

ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE

Le PRENEUR verse au BAILLEUR, qui en délivre bonne et valable quittance, la somme de 4.200 € (QUATRE MILLE DEUX CENTS EUROS) correspondant à 3 termes de loyer, hors charges et hors taxes, en garantie du parfait paiement du loyer et de la parfaite exécution des obligations issues du BAIL.

Ce dépôt de garantie variera en cas de modification du loyer de manière à toujours être équivalent à 3 termes de loyer, hors charges et hors taxes.

Le dépôt de garantie restera entre les mains du BAILLEUR pendant tout le cours du BAIL, de sa prorogation ou de ses renouvellements.

Le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur ce dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie sera restitué au PRENEUR en fin de jouissance, après déménagement et remise des clés, justification par le PRENEUR du paiement de ses impôts, exécution des travaux et réparations à la charge du PRENEUR et paiement de toutes sommes dont il serait débiteur envers le BAILLEUR.

ARTICLE 6 - CAUTION

La société EVEREST, société par actions simplifiée au capital de 2.000 €, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le n° 848 046 967, dont le siège social est situé 17 bis, rue Voltaire – 75017 PARIS, représentée par Mme BISHOWKARMA



B : K

Bimala, agissant en qualité de présidente, se porte caution des loyers et charges dont serait redevable le Preneur, et ce durant la durée du bail, soit 9 ans, pour un montant maximal de 151.200 € (CENT CINQUANTE ET UN MILLE DEUX CENTS EUROS).

ARTICLE 7 – DROIT d'ENTREE

Le PRENEUR verse au BAILLEUR la somme de 4.200 € (QUATRE MILLE DEUX CENTS EUROS) à titre de droit d'entrée.

ARTICLE 8 - CHARGES LOCATIVES, IMPOTS, TAXES, REDEVANCES, TRAVAUX

Le BAILLEUR communique au PRENEUR :

Lors de la signature des présentes :

- Un état prévisionnel des travaux qui devraient être réalisés dans les trois années suivantes assorti du budget prévisionnel (ANNEXE 2).
- Un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes précisant leur coût (ANNEXE 2).
- Un inventaire précis et limitatif des catégories des charges, impôts, taxes et redevances comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR (ANNEXE 1).
- Un état de la répartition des charges où figure également, si nécessaire, la répartition des charges ou des coûts des travaux entre les différents locataires occupant l'immeuble (ANNEXE 3).

En cours de bail, le BAILLEUR informera le Locataire de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges ci-dessus.

Et tous les trois ans :

- Un état prévisionnel des travaux qui devraient être réalisés dans les trois années suivantes assorti d'un budget prévisionnel (ANNEXE 2).
- Un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes précisant leur coût (ANNEXE 2).

8.1. Travaux

8.1.1. Dépenses de travaux incombant au PRENEUR

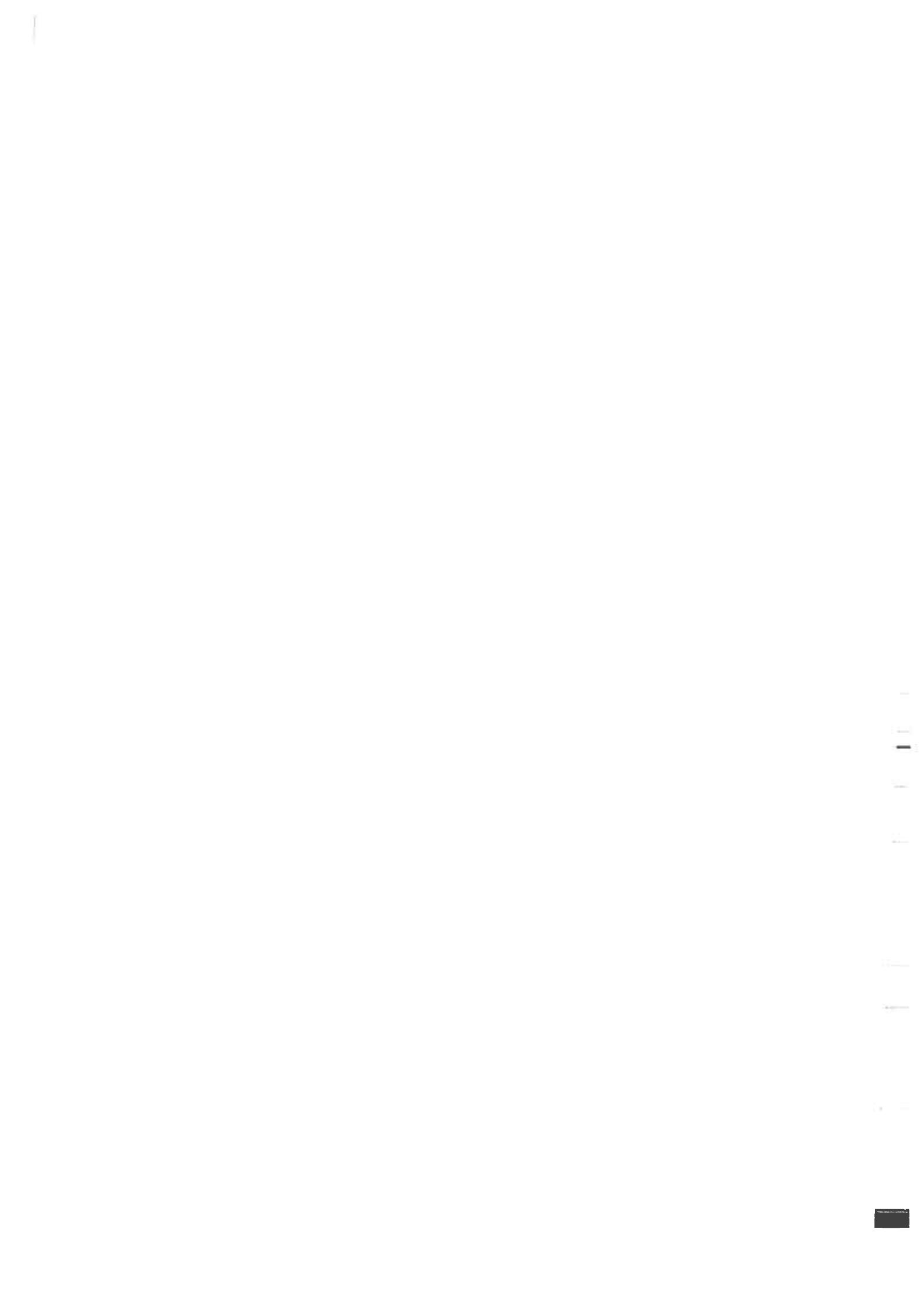
1. Travaux portant sur les locaux

Le PRENEUR devra entretenir les parties privatives des LOCAUX en bon état de réparations de toutes sortes et les rendre en bon état de réparations en fin de jouissance.

A cet égard, il sera tenu de faire exécuter les travaux suivants, dès lors qu'ils ne ressortissent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, et d'en assumer le coût, si ces travaux sont utiles ou nécessaires :



B : K



- Entretien, nettoyage, réparation et remplacement des parties intérieures des locaux (cloisons, boiserie, éléments de séparation, grilles, revêtements sur les sols, les murs et les plafonds, peintures, carrelage, parquet, etc.) ;
- Entretien, nettoyage, réparation et remplacement des accessoires aux fermetures (menuiseries intérieure et extérieure, portes, fenêtres, tous mécanismes de fermeture, vitres et vitrages, serrures, volets, stores, etc.) ;
- Entretien, nettoyage et réparation de la devanture, incluant son ravalement et sa réfection dès lors qu'ils ne ressortissent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ;
- Entretien, nettoyage, réparation et remplacement de toutes canalisations (eau, gaz, etc.) et des évacuations des eaux pluviales et usées ;
- Entretien, nettoyage, réparations et remplacement des équipements (installation électrique, climatisation, chaudière, chauffe-eau, cheminée, ascenseur, monte-chARGE, système d'élimination des déchets, conduits et bouche de ventilation, grille d'aération, interphone, tapis, système de sécurité incendie, désenfumage, etc.) ;
- Entretien et nettoyage des espaces verts, aires de stationnement, cours intérieures, fontaines, etc.

2. Travaux portant sur les parties communes

Le PRENEUR supportera, à hauteur de sa quote-part telle qu'elle est déterminée à l'annexe 3, toutes les dépenses correspondant aux travaux suivants portant sur les parties communes de l'immeuble dans lequel sont situés les LOCAUX, à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, avec la précision que les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique restent à la charge du preneur :

- Entretien, nettoyage, réparation et remplacement de cloisons, boiserie, éléments de séparation, grilles, revêtements sur les sols, les murs et les plafonds, peintures, carrelage, parquet, etc. ;
- Entretien, nettoyage, réparation et remplacement des fermetures et des accessoires à ces fermetures (menuiseries intérieure et extérieure, portes, fenêtres, tous mécanismes de fermeture, vitres et vitrages, serrures, volets, stores, etc.) ;
- Entretien, nettoyage et réparation de la façade, incluant son ravalement et sa réfection dès lors qu'ils ne ressortissent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ;
- Entretien, nettoyage, réparation et remplacement de toutes canalisations (eau, gaz, etc.) et des évacuations des eaux pluviales et usées ;



B.K

- Entretien, nettoyage, réparation et remplacement des équipements (installation électrique, climatisation, chaudière, chauffe-eau, cheminée, ascenseur, monte-chARGE, système d'élimination des déchets, ventilation, interphone, tapis, système de sécurité incendie, désenfumage, etc.) ;
 - Entretien et nettoyage des espaces verts, aires de stationnement, cours, fontaines, etc.
3. **Travaux prescrits par l'administration ou imposés par la réglementation, travaux de mise en conformité et travaux liés à la vétusté**

(Eventuellement, dès lors que ces travaux incombent en principe au bailleur selon la jurisprudence, les travaux prescrits par l'administration, les travaux de mise en conformité et/ou les travaux rendus nécessaires par la vétusté peuvent être mis à la charge du preneur, à l'exception de ceux qui relèvent de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, cette limite étant édictée par l'article R. 145-35 du Code de commerce)

Le PRENEUR devra faire exécuter les travaux suivants lorsqu'ils sont nécessaires et utiles et qu'ils sont relatifs aux LOCAUX et il devra régler sa quote-part des travaux suivants lorsqu'ils sont relatifs aux parties communes :

- Travaux prescrits par l'Administration ou imposés par la réglementation (en matière d'hygiène, de santé, de sécurité incendie, d'établissement recevant du public, d'environnement, etc.), actuelle et future, et travaux de mise en conformité, à l'exception des travaux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ;
- Travaux et réparations rendus nécessaires en raison de la vétusté, à l'exception de ceux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

8.1.2. Dépenses de travaux incombant au BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu de faire procéder et d'assumer le coût des travaux correspondant aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil (y compris les honoraires liés à la réalisation de ces travaux), ainsi que des autres catégories de travaux qui n'ont pas été mises à la charge du preneur et portant sur les LOCAUX et sur les parties communes de l'immeuble dans lequel sont situés les LOCAUX, à savoir et notamment, les travaux portant sur

- La toiture, toiture-terrasse, couverture, étanchéité, etc. ;
- Poutres, murs, façade, etc. ;
- Fenêtres, baies, verrières, etc. ;
- Voiries, terrassement, etc. ;

Le BAILLEUR est également tenu de faire procéder et d'assumer le coût des travaux rendus nécessaires par un vice de construction.



B:K

1. Impôts, taxes et redevance dont le preneur est redevable à l'égard de l'administration

Le PRENEUR devra régler de façon régulière tous impôts, taxes ou contributions lui incombant personnellement et/ou relatives à ses activités et en justifier à toutes demandes du BAILLEUR, de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à cet effet.

Le PRENEUR devra régler également, le cas échéant, les redevances et plus généralement toutes sommes liées à l'occupation du domaine public selon les autorisations régulières qui auront pu lui être accordées à cette fin.

2. Impôts, taxes et redevance dont le bailleur est redevable à l'égard de l'administration

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR les impôts, taxes et redevances suivants :

- Taxe foncière et taxes additionnelles à la taxe foncière relatives aux LOCAUX ;
- Impôts, taxes et redevances, actuels et futurs, liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement, et notamment la taxe sur les ordures ménagères, les taxes de déversement au tout-à-l'égout, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage et les surfaces de stationnement, etc. ;
- L'intégralité de la contribution sur les revenus locatifs.

ARTICLE 9 - PROVISION SUR CHARGES ET RÉGULARISATION

Le PRENEUR versera au BAILLEUR, en même temps que le loyer et à valoir sur un compte de régularisation, une provision trimestrielle, dont le montant est fixé à la somme de 150 € (CENT CINQUANTE EUROS) et qui est révisable chaque année en fonction des dépenses justifiées de l'année précédente.

La provision sur charges (charges locatives, travaux, impôts, taxes, redevances) fera l'objet d'une régularisation annuelle dans les conditions réglementaires.

Au cas où la provision versée se révélerait inférieure aux charges antérieures, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR la différence entre le montant des charges réelles et le montant acquitté au titre de la provision, dans les quinze jours du premier appel du BAILLEUR.

Au cas où la provision versée se révélerait supérieure aux charges antérieures, la différence entre le montant acquitté au titre de la provision et le montant des charges réelles sera déduit du ou des appels suivants de provisions pour charges ou remboursé au PRENEUR si ce dernier a quitté les LOCAUX.



BIK

En application des dispositions de l'article R 145-36 du code de commerce, le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

ARTICLE 10 - CHARGES ET CONDITIONS

Le BAIL est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le PRENEUR accepte expressément sans pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer ni indemnité quelconque mais au contraire à peine de résiliation.

GARNISSEMENT - EXPLOITATION

1. Pendant toute la durée du BAIL et ses renouvellements éventuels, le PRENEUR maintiendra les LOCAUX à l'usage prévu au BAIL sans pouvoir, sous aucun prétexte, employer, même momentanément lesdits lieux à une autre destination.
2. Le PRENEUR s'engage à exercer son activité d'une manière continue hormis la période de fermeture annuelle.
3. Le PRENEUR ne pourra exposer ou déposer quoi que ce soit sur les balcons, garde-corps ou appuis de fenêtres.
4. Le PRENEUR s'interdit d'introduire dans les LOCAUX des matières dangereuses ou nocives et notamment tout produit explosif, particulièrement inflammable ou toxique.
5. Le PRENEUR ne jettera pas ou ne laissera pas jeter dans les égouts des produits corrosifs, dangereux ou polluants tels que solvants ou produits chimiques non ménagers ou pouvant boucher les canalisations d'évacuation.
6. Le PRENEUR veillera à ce que la tranquillité des LOCAUX ne soit pas troublée en aucune manière du fait de son activité, de ses matériels, outillages ou équipements, de son personnel, de ses fournisseurs, de ses prestataires ou des clients venant retirer des marchandises ; notamment, le PRENEUR devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs en provenance des LOCAUX dont il est locataire, ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ; le cas échéant, le PRENEUR déclarera en mairie et en informera conjointement le BAILLEUR, la présence d'insectes xylophages dans les LOCAUX dès qu'il en aura connaissance. Le BAILLEUR garantit le PRENEUR qu'à la date de prise à bail, les LOCAUX sont exempts d'animaux nuisibles.
7. Le PRENEUR devra faire cesser les plaintes justifiées et exécuter tous travaux nécessaires lui incomtant pour que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.
8. Au cas où le BAIL viendrait à être l'objet d'inscriptions de nantissement ou de privilège, le BAILLEUR devra aussitôt en être avisé par acte extrajudiciaire par le PRENEUR, et au plus tard dans les quinze (15) jours de ladite inscription.



B : K

9. Le PRENEUR s'engage envers le BAILLEUR à signaler tous faits susceptibles de modifier sa situation juridique, notamment l'ouverture à son égard d'une procédure de sauvegarde, de redressement, de liquidation judiciaire ou de toute autre procédure relative à une entreprise en difficulté, dans les quinze (15) jours de la décision de justice prononçant l'ouverture d'une telle procédure.
10. Les Parties veilleront à ce qu'il ne soit établi aucune servitude ou empiètement quelconque sur les LOCAUX.
11. Le BAILLEUR aura le droit de visiter, après en avoir pris rendez-vous avec le PRENEUR au moins cinq (5) jours à l'avance, les LOCAUX, afin de s'assurer du respect des différentes clauses du BAIL et en particulier du bon entretien des LOCAUX et de l'exécution par le PRENEUR, de tous les travaux à sa charge. Cette visite sera effectuée en présence du PRENEUR.
12. En cas de congé, le BAILLEUR aura le droit de faire visiter à sa convenance et pendant la période de préavis, mais en présence du PRENEUR, les LOCAUX et d'apposer sur la façade de l'immeuble un panonceau destiné à permettre la recherche d'un nouveau locataire.

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

13. Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes autorisations à obtenir 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. Si nécessaire, le BAILLEUR assistera le PRENEUR dans le cadre de ses démarches. Le PRENEUR fera également son affaire personnelle de l'exécution ou du paiement de toute sommes dont il pourrait être redevable au titre de la prise à bail des LOCAUX, se conformera aux textes en vigueur, règlements de ville, de police ou de voirie, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet ;
14. Le PRENEUR mettra en œuvre des efforts raisonnables afin de transférer au BAILLEUR et au plus tard en fin de BAIL le bénéfice de toutes les autorisations administratives dont les LOCAUX ont fait ou feront l'objet et qui auront été demandées et obtenues par lui au cours du BAIL et qui sont susceptibles d'un tel transfert.

ENTRETIEN - TRAVAUX

15. Le PRENEUR prendra les LOCAUX dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sous réserve des stipulations des paragraphes ci-dessous, sans pouvoir exiger à aucun moment du BAILLEUR aucun aménagement, ni aucune réparation de quelque nature que ce soit, ni aucune réduction de loyer de ce chef.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la conformité des LOCAUX avec les installations relatives à la protection, la prévention, la sécurité incendie et l'accès aux personnes à mobilité réduite.



B.K

9. Le PRENEUR s'engage envers le BAILLEUR à signaler tous faits susceptibles de modifier sa situation juridique, notamment l'ouverture à son égard d'une procédure de sauvegarde, de redressement, de liquidation judiciaire ou de toute autre procédure relative à une entreprise en difficulté, dans les quinze (15) jours de la décision de justice prononçant l'ouverture d'une telle procédure.

10. Les Parties veilleront à ce qu'il ne soit établi aucune servitude ou empiètement quelconque sur les LOCAUX.

11. Le BAILLEUR aura le droit de visiter, après en avoir pris rendez-vous avec le PRENEUR au moins cinq (5) jours à l'avance, les LOCAUX, afin de s'assurer du respect des différentes clauses du BAIL et en particulier du bon entretien des LOCAUX et de l'exécution par le PRENEUR, de tous les travaux à sa charge. Cette visite sera effectuée en présence du PRENEUR.

12. En cas de congé, le BAILLEUR aura le droit de faire visiter à sa convenance et pendant la période de préavis, mais en présence du PRENEUR, les LOCAUX et d'apposer sur la façade de l'immeuble un panonceau destiné à permettre la recherche d'un nouveau locataire.

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

13. Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes autorisations à obtenir 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. Si nécessaire, le BAILLEUR assistera le PRENEUR dans le cadre de ses démarches. Le PRENEUR fera également son affaire personnelle de l'exécution ou du paiement de toute sommes dont il pourrait être redevable au titre de la prise à bail des LOCAUX, se conformera aux textes en vigueur, règlements de ville, de police ou de voirie, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet :

14. Le PRENEUR mettra en œuvre des efforts raisonnables afin de transférer au BAILLEUR et au plus tard en fin de BAIL le bénéfice de toutes les autorisations administratives dont les LOCAUX ont fait ou feront l'objet et qui auront été demandées et obtenues par lui au cours du BAIL et qui sont susceptibles d'un tel transfert.

ENTRETIEN - TRAVAUX

15. Le PRENEUR prendra les LOCAUX dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sous réserve des stipulations des paragraphes ci-dessous, sans pouvoir exiger à aucun moment du BAILLEUR aucun aménagement, ni aucune réparation de quelque nature que ce soit, ni aucune réduction de loyer de ce chef.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la conformité des LOCAUX avec les installations relatives à la protection, la prévention, la sécurité incendie et l'accès aux personnes à mobilité réduite.



13: R

16. La sécurité des personnes et des biens, du fait des LOCAUX et de leur utilisation incombera au PRENEUR. En particulier, le PRENEUR fera son affaire personnelle de tout système de sécurité qui pourrait être nécessaire eu égard à l'activité.

Il devra pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du BAILLEUR, souscrire auprès d'un organisme agréé un abonnement pour des visites périodiques de contrôle. Les visites effectuées devront porter sur l'ensemble et l'intégralité des LOCAUX, aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque, à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

Le BAILLEUR pourra demander au PRENEUR la copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle.

Afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par le PRENEUR en matière de sécurité, le BAILLEUR pourra, en cas de manquement du PRENEUR et après mise en demeure restée sans suite, pendant la durée du BAIL et ses renouvellements éventuels, faire effectuer par un organisme de contrôle agréé un contrôle de la sécurité des LOCAUX et de leur aménagement contre les risques d'incendie et de panique.

En application de ces principes, le coût d'intervention des organismes de contrôle sera toujours à la charge du PRENEUR ainsi qu'il résulte par ailleurs des dispositions relatives aux charges du BAIL. Cependant, les vérifications initiées par le BAILLEUR et qui ne révèleraient pas d'irrégularité, incomberaient au BAILLEUR.

17. Le PRENEUR fera son affaire personnelle en cours de BAIL, du respect de toutes obligations légales lui incomitant, ainsi, plus généralement, que des suites et conséquences de ces obligations, sans recours contre le BAILLEUR ni garantie de ce dernier.

18. Le PRENEUR devra aviser le BAILLEUR dans un délai de dix (10) jours suivant la constatation de toute dégradation ou détérioration intervenue dans les LOCAUX, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.

19. Le PRENEUR prendra à sa charge toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle, effraction, vol, etc.

20. Il appartient au PRENEUR de prendre toutes les dispositions utiles et de faire son affaire personnelle des installations téléphoniques et électriques spécifiques utilisées dans le cadre de son activité.

21. Le BAILLEUR ne garantit aucun degré déterminé de chaleur.

22. Le PRENEUR ne pourra faire, dans lesdits lieux, aucun percement de murs, de cloisons ou de planchers, ni aucun changement de distribution,



B. K

démolition ou construction quelconque sans l'autorisation expresse, préalable et écrite du BAILLEUR.

23. Le PRENEUR s'engage à faire exécuter sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, les frais et honoraires étant à la charge du PRENEUR, les travaux qui seraient autorisés ; il s'engage à faire son affaire personnelle et à supporter le coût de l'obtention de toutes autorisations administratives ou de copropriété nécessaires, à supporter les frais ou indemnités pouvant revenir au syndicat des copropriétaires ainsi que le coût des taxes et droits éventuels.

24. Toutes les constructions et tous les travaux, embellissements, aménagements et décors quelconques qui auraient été faits ou seraient faits par le PRENEUR deviendront à la fin du présent BAIL, la propriété du BAILLEUR sans indemnité.

25. Le PRENEUR s'engage à ne pas faire supporter aux planchers de charges excessives.

26. Le PRENEUR souffrira, pendant toute la durée du BAIL et ses renouvellements éventuels, l'exécution dans les LOCAUX de tous travaux de reconstruction et réparations quelconques que le BAILLEUR ou le syndicat des copropriétaires jugerait nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer, même si ces travaux durent plus de vingt-et-un jours, pourvu qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf dans le cas de force majeure. Le BAILLEUR fera ses meilleurs efforts pour que la gêne occasionnée soit la moindre possible et favorisera les travaux en dehors des heures de travail du PRENEUR.

ENSEIGNE - PLAQUES

27. Le PRENEUR ne pourra installer d'enseignes en drapeau, de stores, bannes, marquises, vérandas, étalages ou expositions à l'extérieur des LOCAUX sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR et sous réserve des autorisations administratives et de copropriété applicables en la matière ; toute demande d'autorisation du PRENEUR à ce titre devra être accompagnée d'un plan et d'un descriptif des aménagements projetés.

28. Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de l'obtention et du coût des autorisations administratives ou de la copropriété éventuellement nécessaires ainsi que du règlement des éventuels taxes et droits.

SOUS-LOCATION, CESSION ET AUTRES SITUATIONS

29. Le PRENEUR occupera personnellement les LOCAUX et de ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit (sous-location, location-gérance, gérance-mandat, etc.), même temporairement et à titre gratuit et précaire.

30. Cession et apport



B: K

Le PRENEUR ne pourra céder ou apporter son droit au BAIL, si ce n'est en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce et, dans ce cas à condition d'appeler au moins quinze jours à l'avance le BAILLEUR à la cession. La cession devra être réalisée par acte sous seing privé ou authentique. Un exemplaire original enregistré de l'acte complet de cession ou d'apport, pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'apport, devra être notifiée au BAILLEUR par le PRENEUR par acte extrajudiciaire dans le mois de l'enregistrement.

La cession intervenant en cas de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire sera soumise aux conditions ci-avant énoncées, sous réserve des dispositions légales applicables.

Aucune cession ne pourra être faite s'il est dû une somme quelconque au BAILLEUR à quelque titre que ce soit.

En cas de cession ou d'apport, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux, et en présence du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'apport. Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Le cédant restera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire durant trois années à compter de la cession en application des dispositions de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires échus pendant cette période, que pour l'entièvre exécution des charges et conditions du bail. Cette garantie devra impérativement être rappelée dans l'acte de cession.

Le BAILLEUR, en application des dispositions de l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, 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.

31. Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle sans accord exprès et préalable du BAILLEUR est interdite.

ARTICLE 11 – ASSURANCES - RESPONSABILITE - RE COURS

10.1. Le PRENEUR fera assurer et tiendra constamment assurés pendant la durée du bail et ses renouvellements éventuels à une ou des compagnies notoirement solvables ayant une agence en France, les risques propres à son exploitation. Il devra en particulier souscrire :

- 1) Une police d'assurance responsabilité civile, garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels, causés aux tiers, aux voisins et



B. K



autres occupants de l'immeuble, par lui-même, ses visiteurs ou les membres de son personnel ;

2) Une police d'assurance incendie, explosion, dégât des eaux, bris de glace et catastrophes naturelles, garantissant :

- Ses biens propres, son matériel, ses marchandises, ses meubles et objets mobiliers, ses vitres et glaces ainsi que les aménagements et embellissements apportés par lui aux biens immobiliers à concurrence de leur valeur de remplacement au jour du sinistre,
- Ses responsabilités d'occupant à l'égard du bailleur, de la copropriété, des voisins et des tiers en général. Le PRENEUR en outre s'engage à s'assurer contre les risques de responsabilité civile (y compris les risques liés à l'environnement) liés à son activité professionnelle, à son occupation et à l'exploitation des LOCAUX.

Ces diverses assurances devront être souscrites dès son entrée en possession des lieux.

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

Le PRENEUR souscrira également ou remboursera le BAILLEUR de sa quote-part des abonnements pour la vérification des installations électriques et prévention et contrôle incendie auprès d'organismes agréés par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'Incendie et les Risques Divers.

Le PRENEUR devra déclarer immédiatement à l'assureur d'une part, au BAILLEUR d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont la réparation n'aurait pu être utilement recouvrée auprès de la compagnie d'assurances de l'immeuble en raison de l'omission ou du retard de cette déclaration.

10.2. Le BAILLEUR fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des parties communes. Le BAILLEUR fournira une attestation de ladite police et s'engage à informer immédiatement le PRENEUR de toute modification dans ses termes ou montants.

Le BAILLEUR assurera directement la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de reconstruction à neuf, notamment contre les risques d'incendie et foudre, d'explosion, dommages électriques, catastrophe naturelle, notamment tempête, ouragan, cyclone, tornade, grêle, dégâts des eaux, y compris le cas échéant, les fuites de sprinklers, chute d'appareils de navigation aérienne, chocs de véhicules terrestres, fumées, effondrement, grèves, émeutes et mouvements populaires, acte de



B: K

vandalisme et de malveillance, dommages liés à la circulation des fluides, calories et frigories, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

L'assurance s'étend aux garanties annexes dont notamment la perte de loyers, les frais de déblais et les honoraires d'experts.

Sauf cas de fausse déclaration, de malveillance caractérisée et/ou d'absence de déclaration de modification dans le risque assuré, il s'engage à renoncer, et à faire renoncer ses assureurs subrogés, à tout recours contre le PRENEUR et ses assureurs au titre des garanties précitées.

A titre de réciprocité, le PRENEUR et ses assureurs renoncent, dans les mêmes conditions, à tout recours contre le BAILLEUR, son personnel, ses mandataires et ses assureurs.

Les garanties souscrites par le BAILLEUR seront soumises au PRENEUR qui aura la faculté de demander la majoration du montant pour lequel l'immeuble est assuré, ainsi que la souscription de toute extension aux garanties déjà prises par le BAILLEUR et/ou toute nouvelle garantie. Le PRENEUR en supportera alors le coût.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR toute surprime d'assurance qui lui serait réclamée dans l'hypothèse où l'activité du PRENEUR entraînerait une telle surprime. Il garantira le BAILLEUR contre toute réclamation des locataires ou voisins dans l'hypothèse où l'activité du PRENEUR entraînerait également pour eux le versement de surprimes.

10.3. Le PRENEUR s'engage à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tout recours contre le BAILLEUR, tous mandataires du bailleur, leurs assureurs, pour les cas suivants :

- En cas de vol ou cambriolage, tentative de vol ou cambriolage, crime ou délit à l'encontre du preneur, son personnel ou ses visiteurs dans les lieux loués ou dans les parties communes, ou toute voie de fait dont le preneur pourrait être victime, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- En cas d'irrégularités ou interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du gaz, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes, de tous systèmes informatiques s'il en existe ;
- En cas de modification ou suppression des prestations communes, notamment du gardiennage ou du service de concierge s'il existe ;
- En cas de dégâts causés aux lieux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité, d'inondations, quelle qu'en soit la cause ;
- En cas d'agissements ou de faits générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général ou de l'administration pour n'importe quelle cause, sauf recours direct contre l'auteur du trouble ;
- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du preneur étant réservés contre la partie expropriante ;



B.K

- En cas d'accidents survenant dans les lieux loués ou du fait des lieux loués pendant le cours du présent bail ou de ses renouvellements, quelle qu'en soit la cause ; de prendre à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du bailleur, soit des tiers, sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

En cas de sinistre, les sommes qui seront dues au PRENEUR par la ou les compagnies d'assurances formeront aux lieu et place des objets mobiliers, matériels et marchandises, jusqu'au remplacement et rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR, les présentes valant transport en garantie au profit de celui-ci de toutes indemnités d'assurance jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, le BAILLEUR se réservant la faculté de notifier le présent contrat et le transport en garantie qu'il comporte à son profit à la ou les compagnies d'assurance du PRENEUR.

Si les lieux 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, il sera fait application des dispositions de l'article 1722 du code civil. Le BAILLEUR pourra exercer son recours contre le PRENEUR si la destruction est imputable à ce dernier.

ARTICLE 12 - REGLEMENT D'IMMEUBLE

Le PRENEUR doit respecter les prescriptions du règlement de copropriété et/ou du règlement intérieur de l'immeuble, dont il déclare avoir eu connaissance.

ARTICLE 12 - RESTITUTION DES LOCAUX

Absence de dettes du preneur

Le PRENEUR ne peut déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location et justifié par présentation des acquis du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux LOCAUX.

Retard dans la libération des locaux

Tout retard dans la libération des LOCAUX donnera lieu en outre au paiement d'une indemnité d'occupation journalière correspondant au montant journalier du loyer majoré de 10 % correspondant à la période considérée.

Etat des locaux lors de la restitution

Le PRENEUR doit rendre en fin de jouissance les LOCAUX en bon état d'entretien en conformité avec les obligations contractuelles découlant du BAIL. A défaut, il devra régler au BAILLEUR le coût de travaux nécessaires à leur remise en bon état selon les modalités ci-après exposées.



B:R

Les équipements, matériels et installations, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les locaux loués en état après cet enlèvement.

Un mois avant son départ des locaux, le PRENEUR devra informer le BAILLEUR de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Lors de la restitution des LOCAUX, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux.

L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des PARTIES. Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

ARTICLE 13 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, qu'il résulte du présent BAIL, de ses avenants ou d'actes postérieurs ou de décisions judiciaires, à son échéance ou de ses accessoires, notamment du dépôt de garantie ou de ses compléments ou des indemnités d'occupation en cas de maintien dans les LOCAUX, comme des frais d'actes extrajudiciaires ou encore en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du BAIL ou des obligations légales ou réglementaires et un (1) mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, restés sans effet, le BAIL sera résilié automatiquement, si bon semble au BAILLEUR et sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé pour obtenir l'expulsion des LOCAUX et sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

ARTICLE 14 - PENALITES

A défaut de paiement du loyer, des indemnités d'occupation, ou des accessoires des sommes exigibles en vertu du BAIL, quarante-huit heures après l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet ou la notification d'un commandement de payer, les sommes dues seront automatiquement majorées de dix pour cent (10 %) à titre d'indemnité forfaitaire.

Toute somme exigible payée en retard sera, d'autre part productrice d'un intérêt de retard au taux d'intérêt légal, augmenté de deux points qui s'appliquera de plein droit dès la date d'échéance.

Tous commandements de payer, sommations et mises en demeure qui seront délivrés par le BAILLEUR au PRENEUR à l'effet de faire respecter les clauses et conditions du BAIL seront refacturés au PRENEUR qui s'oblige à les régler.



B : K

Le PRENEUR sera en outre tenu de rembourser au BAILLEUR les frais et honoraires exposés par celui-ci pour obtenir l'exécution du bail, la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire ou la résiliation judiciaire du bail (frais d'huissiers, levée des états de priviléges et nantissements, débours...).

ARTICLE 15 - CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

Le PRENEUR prend acte des informations relatées ci-après, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

RISQUES NATURELS, MINIERS, TECHNOLOGIQUES ET SISMIQUES

Les LOCAUX étant situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, demeure annexé au BAIL l'état des risques naturels, miniers, technologiques ou sismiques.

SURVENANCE DE SINISTRES

Le BAILLEUR déclare que les LOCAUX n'ont subi aucun sinistre, ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances, ce pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

En application de l'article L. 134-3-1 du Code la construction et de l'habitation, est joint au BAIL un diagnostic de performance énergétique.

DIAGNOSTIC AMIANTE

Est joint au BAIL le dossier technique.

ARTICLE 16 - TOLERANCES

Le fait pour l'une ou l'autre des PARTIES d'avoir admis une tolérance concernant le respect des clauses et conditions du BAIL ne sera jamais considéré comme renonciation aux dites clauses et conditions quelque qu'ait été la fréquence ou la durée de cette tolérance.

ARTICLE 17 - MODIFICATIONS

Toute modification qui pourrait être apportée au BAIL devra obligatoirement être constatée par un avenant.



B: R

ARTICLE 18 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du BAIL et de ses suites, le PRENEUR fait élection de domicile dans les LOCAUX et le bailleur en son siège social ou en son domicile.

ARTICLE 19 - DONNEES PERSONNELLES

Les données à caractère personnel recueillies par votre agence IMMO-GERANCE, responsable du traitement, font l'objet d'un traitement automatisé destiné à la gestion de biens immobiliers, à la gestion des clients et à la réalisation d'opérations relatives à la prospection, et plus généralement à l'ensemble des démarches nécessaires à l'exercice des missions découlant du présent contrat.

Ces données sont destinées au mandataire. Certaines peuvent être transmises à des partenaires dans le cadre des activités liées à l'exécution du présent contrat. Des informations relatives au(x) bien(s) pourront également être accessibles à tout public en cas de diffusion d'annonces.

Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, vous disposez d'un droit d'interrogation, d'accès, de rectification et d'opposition, pour des motifs légitimes, au traitement de ces données à caractère personnel, ainsi que ~~d'un droit d'opposition à la prospection que vous pouvez exercer auprès du cabinet~~.

ANNEXES :

- Inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR (ANNEXE 1),
- Etat prévisionnel des travaux que le bailleur envisage de réaliser dans les trois années à compter du présent renouvellement (ANNEXE 2),
- Etat récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédant le présent renouvellement précisant leur coût (ANNEXE 3),
- Etat de la répartition des charges où figure également, si nécessaire, la répartition des charges ou des coûts des travaux entre les différents locataires occupant l'immeuble (ANNEXE 4),
- Etat des risques naturels, miniers et technologiques,
- Dossier de diagnostics techniques (amiante et performance énergétique),

Fait en deux exemplaires, à Levallois PERRET, le

B : K

LE BAILLEUR	LE PRENEUR
	Biomali