

Bail commercial Sous condition

suspensive

Entre les soussignés :

Madame [REDACTED] ou toute société qui viendrait se substituer à elle, adresse postale [REDACTED],

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

1/ Monsieur Ilan Raoul LELLOUCHE né le 02/04/1997 à PARIS (75019) de nationalité française Passeport n°17EF47028 fin de validité le 11/10/2027 domicilié à l'adresse suivante : 28/30 Rue de la Convention, 93230 ROMAINVILLE.

Mail : ilanlellouche@hotmail.com

Tél : 06 36 16 97 51

2/ et Monsieur Ilan Raoul LELLOUCHE agissant en tant que membre fondateur de la société SASU OUIE EXPERT BLR , dont l'objet social est l'activité d'audioprothésiste en cours d'immatriculation

Ci-après dénommés « le Preneur », d'autre part,

Par les présentes, le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte les locaux ci-après désignés « les LOCAUX » conformément aux dispositions des articles L. 1451 à L. 145-60 du code de commerce, de celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié, de celles de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, les textes subséquents, notamment le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 et dans les conditions définies aux présentes.

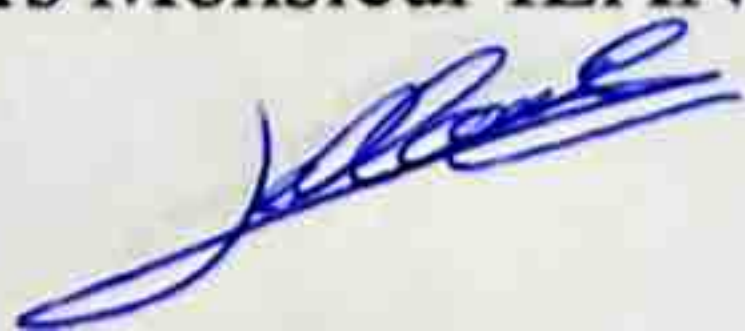
Convention : Il a été arrêté et convenu ce qui suit : le bailleur donne par les présentes en location au Preneur qui accepte, les lieux désignés ci-après, faisant partie d'un immeuble sis à 126/128 AVENUE DU GENERAL LECLERC – 91 BOULEVARD DU MARECHAL JOFFRE 92 340 BOURG LA REINE (lot 30 et une cave d'environ 5 m² avec porte blindée)

Par les présentes, le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur les lieux ci-après désignés.

Article 1. Désignation des lieux loués

Dépendant d'un immeuble à usage mixte dont le rez de chaussée est à usage commercial sis à **BOURG LA REINE 92 340 AU 126 128 AVENUE DU GENERAL LECLERC**

Le bailleur les preneurs Monsieur ILAN LELLOUCHE et la SASU OUIE EXPERT BLR



Président OUIE EXPERT BLR



1/ Un local commercial en rez de chaussée disposant :

- d'une vitrine sur la totalité de sa façade donnant sur l'avenue du Général Leclerc, cette façade comporte une porte d'entrée vitrée dotée de deux serrures, la surface linéaire de la vitrine est de 10 mètres elle ne présente aucune anomalie
- en face de l'entrée sur le mur du fond : une arrière-boutique séparée de l'espace principale par une porte pleine qui comporte un lave mains et un sanibroyeur ainsi que le tableau électrique et les deux compteurs d'eau, lesquels donnent lieu à un relevé en semestriel ou annuel afin de s'assurer de l'absence de fuites d'eau et si les compteurs sont étalonnés de la consommation d'eau des preneurs un coffre-fort muni d'une clé est installée dans cet espace le bailleur souhaiterait le conserver là ou ailleurs
- sur le mur de gauche par rapport à l'entrée un espace de rangement séparé par une porte pleine est équipé d'étagères et contient le disjoncteur général du local
- la pièce principale dans laquelle on entre directement est équipée de radiateurs plats muraux au nombre de 3

deux sorties de PAC air / air sont installées au plafond ainsi que deux télécommandes murales et deux télécommandes manuelles portatives

- l'ensemble des lieux, des équipements informatiques et autres ainsi que les mobiliers sont pris en l'état par le preneur qui en fera son affaire personnelle et qui accepte les lieux en l'état où ils se trouvent au jour de la signature du contrat soit le 01 07 2024 le preneur qui reconnaît bien connaître les lieux pour avoir visité les lieux dès avant la signature de ce contrat à plusieurs reprises et notamment avec son entrepreneur ; le preneur se chargera du rafraîchissement complet des lieux et de leur agencement de leur mise aux normes ; le preneur s'engage à sa charge exclusive à rendre les lieux conformes aux législations et à la destination de l'activité, le local, tout en respectant les conditions des présentes.

La surface de ce local est d'environ 55 m²

- le stationnement de tous véhicules est strictement interdit sous le porche de l'immeuble, des places de stationnement réservés aux livraisons sont aménagées par la Mairie pratiquement en face du local pour une durée limitée.
- ainsi que ces locaux existent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation à la requête expresse du Preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes

2/ Le Preneur déclare les trouver exactement conformes à la destination contractuelle ci stipulée.

Le bailleur les preneurs Monsieur ILAN LELLOUCHE et la SASU OUÏE EXPERT BLR



Président OUÏE EXPERT BLR



3/ Il est précisé que toute différence entre les surfaces indiquées dans les présentes et les dimensions réelles desdits lieux, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Article 2. Condition suspensive

Le présent bail est subordonné à la réalisation de la condition suspensive suivante essentielle à la conclusion du contrat :

1/ CAUTION BANCAIRE : A l'appui du présent bail, le Preneur fournira au Bailleur avant la fin du mois de **SEPTEMBRE 2024** une caution bancaire d'un montant correspondant à 3 MOIS de loyer hors provision pour charges soit 6 600 euros, et ce, en garantie de la parfaite exécution des clauses et conditions du bail.

Le montant cautionné devra en tout temps rester égal à 3 mois de loyer et devra être réévalué dans la même proportion que le loyer. L'acte de caution bancaire devra être annexé au présent bail.

L'obligation de fournir caution s'imposera aux cessionnaires et cessionnaires successifs en cas de cession du présent bail, le tout à peine de nullité de la cession en cas de défaut de cautionnement donné pour le compte de l'acquéreur du bail et sous sanction de la clause résolutoire. En cas de changement de bailleur pour quelque cause que ce soit, le bénéfice de la caution sera de plein droit transféré au profit du nouveau bailleur, cette clause devant figurer explicitement dans l'acte de cautionnement remis au bailleur.

À défaut de réalisation des présentes conditions suspensives le 30/09/2024 au plus tard, les présentes seront de plein droit caduques et réputées n'avoir jamais existé le dépôt de garantie et toute somme perçue sera conservée par le Bailleur à titre d'indemnité. Dans le cas contraire, le présent bail sera considéré rétroactivement parfait au jour de la conclusion du contrat dès la réalisation de la condition suspensive, laquelle sera notifiée au Bailleur par le Preneur par lettre recommandée avec avis de réception ou courrier remis en mains propres contre décharge et n'aura nullement besoin d'être réitéré.

Toutefois si le bailleur l'accepte : à défaut de remise de la caution bancaire le Preneur s'engage à verser au Bailleur, au plus tard à la date à laquelle la justification de la nouvelle caution devait être remise, une somme égale à trois mois de loyer hors taxes/hors charge. Cette somme pourra être restituée au Preneur le cas échéant si une remise par celui-ci au Bailleur est effectuée, d'une caution établie dans les conditions ci-dessus.

Article 3. Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à compter rétroactivement du, 01^{er} JUILLET 2024 (premier juillet deux

Le bailleur les preneurs Monsieur ILAN LELLOUCHE et la SASU OUIE EXPERT BLR

Président OUIE EXPERT BLR

mille vingt-quatre), sous réserve de la réalisation de la condition suspensive ci-dessus pour se terminer le 30 JUIN 2033 (trente juin deux mille trente-trois)

L'état des lieux d'entrée sera effectué contradictoirement soit le 1 07 2024 au plus tard , soit à la date de prise d'effet du bail toutefois les clés des locaux ne pourront être remises au preneur qu'après réception du contrat d'assurance de l'encaissement du dépôt de garantie 6600.00 euros et du paiement de la provision pour charges de 258.00 euros

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-9 du code de commerce, le Preneur seul aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, sous réserve d'en informer le Bailleur au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Le Preneur renonce d'ores et déjà expressément à la faculté de résiliation du bail à l'expiration de la première période triennale du bail, par dérogation à l'article L. 1454 du code de commerce, le bail étant conclu pour une durée ferme de six années.

À l'expiration du bail, en cas de renouvellement, celui-ci interviendra pour une durée de neuf années, le Preneur retrouvant alors la faculté de se prévaloir de la faculté de résiliation triennale prévue à l'article L. 145-4 du code de commerce.

Article 4. Destination des lieux loués

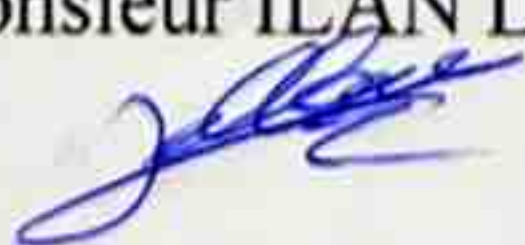
Les lieux présentement loués ne pourront servir qu'à l'activité par le Preneur d'audioprothésiste et constituent les locaux de cette activité. Le Preneur sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au bailleur. La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités , le preneur fera en conséquence son affaire personnelle à ses frais, risques et périls de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts, droits quelconques , afférents aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux .

Article 5. Conditions de la location

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir strictement :

1/ Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du Bailleur à quelque époque que ce soit pendant la durée du

Le bailleur les preneurs Monsieur ILAN LELLOUCHE et la SASU OUÏE EXPERT BLR



Président OUÏE EXPERT BLR



bail aucune réparation amélioration ou remplacement quelles que soient la cause la nature et l'importance, ni aucune réduction de loyer de ce chef.

2/ Le Preneur s'engage à tenir les lieux loués en bon état de réparations pendant toute la durée du bail et effectuer le cas échéant toutes réparations petites ou grosses exceptées celles prévues expressément par l'article 606 du code Civil, ce paragraphe constituant une liste énonciative et non limitative de telle sorte que les lieux soient restitués en fin de jouissance en parfait état de réparations et d'entretien.

Les éventuels travaux et réparations définis ci-dessus et payés par le Preneur ne pourront donner lieu à aucun recours et répétition contre le bailleur. Le Preneur ne pourra opérer aucune compensation de leur montant avec les sommes dues au Bailleur à titre quelconque. Le Preneur sera tenu de rembourser au Bailleur la quote-part incombant aux lieux loués de tous travaux petits ou gros concernant l'immeuble sans distinction. Dans le cas où l'immeuble serait soumis au statut de la copropriété ou appartiendrait à une société d'attribution, le remboursement s'effectuerait dans les conditions du règlement de copropriété de l'immeuble.

En conséquence le bailleur est seulement tenu aux grosses réparations de l'article 606 du code civil avec la précision que toutes les réparations grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture des locaux d'exploitation seront à la charge exclusive du preneur. Le Preneur s'engage à entretenir réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui recouvrent et habillent la façade des lieux loués et le Preneur s'engage à n'exercer aucun recours contre le bailleur pour cause d'infiltrations provenant desdits vitrages.

Le Preneur s'engage à entretenir annuellement et à remplacer à ses frais quelle que soit l'importance des travaux et des réparations toutes installations relatives aux locaux loués ainsi que les appareils mis à sa disposition notamment le sanibroyeur la climatisation réversible, le coffre-fort et éléments de l'état des lieux et mobiliers, toutes les fermetures intérieures extérieures ainsi que tous les éléments qui auraient subi des dégradations imputables à son occupation des lieux loués pour le local principal et pour ses accessoires la cave 28.

Le Preneur accepte d'effectuer lui-même tous les travaux d'aménagement, d'entretien, de réparation et de remplacement des équipements mis à sa charge dont il a besoin pour exercer son activité et notamment de procéder à la réfection du lieu si nécessaire ou à son rafraîchissement. Les travaux de réfection s'ils sont envisagés devront être effectués sous la responsabilité d'un Architecte, l'Architecte ainsi que la description des travaux à réaliser seront présentés au bailleur pour obtenir l'acceptation expresse du bailleur, un état des lieux à la fin des travaux de réfection sera dressé contradictoirement entre les parties et les modalités d'entretien resteront à la charge du preneur.

Le bailleur les preneurs Monsieur ILAN LELLOUCHE et la SASU OUÏE EXPERT BLR



Président OUÏE EXPERT BLR



En cas de défaut de travaux ou d'entretien le Bailleur se réserve le droit trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé réception restée infructueuse et sauf en cas d'urgence d'effectuer en ses lieux et places lesdites réparations et travaux, le Preneur s'engageant à en rembourser le coût effectif et ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le Bailleur.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique dans les immeubles ou terrains voisins qui entraîneraient un trouble de jouissance pour le Preneur. Il devra user des lieux loués en bon père de famille et les rendre en fin de location en parfait état d'entretien et de réparation.

Le Preneur devra faire ramoner à ses frais autant de fois que cela sera nécessaire ou légalement obligatoire les cheminées, poêles et fourneaux des lieux loués ou installés du fait de son activité, il devra faire entretenir les conduits de ventilation et souscrire un contrat d'entretien annuel pour la climatisation. Le Preneur reconnaît avoir été informé de ce qu'il était interdit de brancher dans les cheminées existantes tout type d'appareils de chauffage ou autre à combustion ou à gaz.

Il devra aviser le bailleur immédiatement de toute dégradation ou détérioration des lieux loués.

Il devra tenir constamment les lieux loués ouverts et achalandés. En outre ils devront être garnis de meubles objets mobiliers marchandises et matériel de valeur en quantité suffisante pour répondre à toute époque du paiement des loyers et de leurs accessoires et de l'exécution de toutes les charges et conditions de la présente convention.

Le Preneur ne devra pas faire supporter aux planchers de l'immeuble une charge qui pourrait nuire à la solidité de l'immeuble.

Il ne pourra installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du Bailleur et même en cas d'autorisation expresse du Bailleur celui-ci pourra faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après une autorisation si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

Le Preneur s'engage à ne générer aucun trouble de jouissance des lieux ni du fait de ses installations, ni du fait de son activité : par exemple, l'insonorisation des équipements et de la fréquentation des lieux devra être réalisée de façon à ne pas perturber les personnes habitant les appartements d'étages. De plus nous n'avons aucun nuisible aujourd'hui il est de la responsabilité du Preneur que cela perdure.

Les prestations de rafraîchissement et d'installation à réaliser justifient l'absence de pas de porte et les conditions financières exceptionnelles accordées sur les trois premières

Le bailleur les preneurs Monsieur ILAN LELLOUCHE et la SASU OUIE EXPERT BLR



Président OUIE EXPERT BLR



mensualités de location : franchise du loyer en principal sur 07, 08 et 09 2024 montant total de la franchise 6 600,00 euros.

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux conditions énoncées ci-dessus quelles qu'aient pu être leur fréquence et leur durée ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions ni comme génératrice d'un droit quelconque. Le Bailleur ou son mandataire pourra toujours y mettre fin.

Un inventaire précis et limitatif des catégories de charges et d'impôts, taxes et redevances, avec indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur demeure ci-après annexé.

Indications sur les budgets et coûts prévisionnels de travaux devant intervenir au cours de la première période triennale : néant. Ainsi qu'un état récapitulatif avec indication de leur coût des travaux réalisés au cours des trois exercices antérieurs : néant. Un nouveau budget prévisionnel devra être fourni par le Bailleur au Preneur à chaque échéance triennale si celui-ci n'est pas assorti de la mention néant.

Enfin, en cours de bail, le Bailleur, devra informer le Preneur des charges, taxes et redevances nouvelles.

À sa sortie, le Preneur restituera les lieux en très bon état d'entretien et de réparation locative.

5.2. Travaux

Le Bailleur autorise dès à présent expressément le Preneur à faire effectuer tous les travaux d'aménagement de rafraîchissement ou autres tels qu'ils figurent au descriptif joint en Annexe des présentes. Le preneur s'engage à mettre tout en œuvre pour que ce local ait après travaux les mêmes spécificités que le local qu'il exploite déjà sur Chatou 78

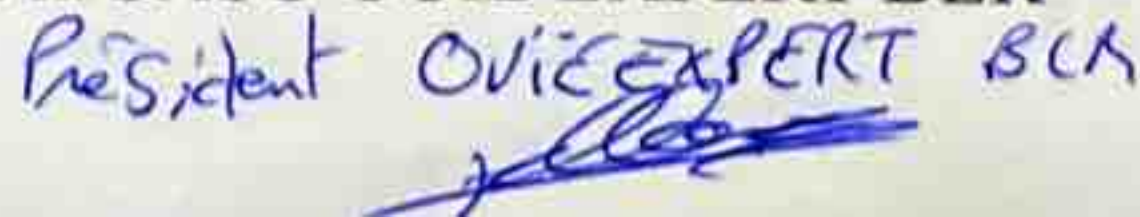
Pour les travaux touchant au gros-œuvre de l'immeuble, le Bailleur pourra exiger qu'ils soient effectués sous la surveillance de son architecte, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Preneur ne pourra dans les lieux loués faire aucune construction ou installation non plus qu'aucun aménagement percement de mur ou changement de distribution et généralement il ne pourra leur apporter non plus qu'aux installations qu'ils comprennent, aucune modification quelconque, à moins d'avoir obtenu au préalable l'autorisation expresse et écrite du Bailleur. En cas d'autorisation tous les travaux que fera exécuter le Preneur le seront sous sa seule responsabilité et aux risques et périls exclusifs du preneur. L'architecte du Bailleur ou un organisme de contrôle désigné par le Bailleur sera chargé de reconnaître que les travaux réalisés ne nuisent pas à l'aspect et à la solidité de l'immeuble et n'en diminuent pas la valeur.

Le bailleur les preneurs Monsieur ILAN LELLOUCHE et la SASU OUIE EXPERT BLR




Président OUIE EXPERT BLR



Un architecte sera en outre chargé de constater la bonne fin des travaux. Les honoraires des architectes seront à la charge du Preneur.

Le Preneur ne pourra non plus exposer aux fenêtres et aux murs de l'immeuble en dehors de la devanture aucune enseigne caisse ou pots de fleurs ni aucun objet de quelque nature qu'il soit, avoir aucun animal bruyant ou malpropre ou aucun nouveaux animaux de compagnie, faire ni laisser faire dans les lieux loués aucune vente publique, dans quelques cas que ce soit, même après décès.

Le Preneur aura l'obligation de souffrir et laisser faire sans pouvoir en discuter l'urgence ni prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux que le bailleur jugera nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, notamment tout bouchement de vides de cours et courettes et toute construction voisine pouvant diminuer le jour et la vue et ce qu'elle qu'en soit la durée de jours de souffrance, la durée excédât-elle quarante jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du code civil; le preneur devra laisser pénétrer dans les lieux les architectes entrepreneurs ouvriers chargés de l'exécution des travaux pendant des horaires convenus.

Tous travaux, transformations, embellissements, améliorations, installations ou constructions faits par le Preneur et ayant le caractère d'immeuble au sens de l'article 525 du code civil, deviendront en fin de jouissance, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété définitive du Bailleur sans indemnité de part ni d'autre.

5.3. Amiante - Prescriptions légales ou administratives relatives à la sécurité

Le Bailleur déclare et garantit que les locaux loués ne contiennent pas d'amiante et sont conformes, plus généralement, à l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes qui sont actuellement en vigueur.

Par ailleurs, le preneur s'engage à faire effectuer, à ses propres frais, tous travaux rendus nécessaires par toutes nouvelles prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes.

5.4. Information sur les risques naturels et technologiques majeurs

En application de l'article L. 125-5, I, du code de l'environnement, le Bailleur joint au présent bail les diagnostics établis sur le premier semestre 2024 et concernant : la synthèse amiante , un DPE vierge, et les synthèses ERPS

Le preneur déclare avoir été parfaitement informé par ces documents et de cette situation et s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le bailleur.

Le bailleur les preneurs Monsieur ILAN LELLOUCHE et la SASU OUIE EXPERT BLR

Président OUIE EXPERT BLR

5.5. Enseigne

Aucune enseigne ne peut être apposée soit en saillie de l'immeuble soit sur la façade sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur. A cette fin veuillez si nécessaire communiquer au bailleur votre projet en couleur des travaux, précisant l'emplacement et les tons retenus

5.6. Occupation - Jouissance

Le Preneur devra jouir des lieux loués en bon père de famille selon la destination. Il s'engage à respecter le règlement intérieur régissant l'immeuble dont dépendent les locaux loués Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, par son fait ou celui du personnel qu'il emploie, notamment et relativement aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles et matériels en valeur et quantité suffisante pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges et conditions du présent bail.

5.7- Cession – Sous-location

Le Preneur ne pourra céder sous quelque forme que ce soit les droits au présent bail sans le consentement express et par écrit du Bailleur, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce et tout en restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des clauses, charges et conditions du présent bail. Le Bailleur sera appelé à la cession qui pourra être faite par acte sous seing privé. Un original enregistré ou une grosse de la cession de bail devra être remis au Bailleur sans frais, dans le mois de la cession, à peine de nullité de ladite cession.

En cas de procédure de redressement judiciaire, la cession de droit au bail par le syndic, le débiteur assisté du syndic ou l'administrateur de la société ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées au premier alinéa du présent article.

Le Preneur ne pourra donner en sous-location tout ou partie des locaux faisant l'objet des présentes sans le consentement express et par écrit du Bailleur.

En tout état de cause, en cas de sous-location autorisée, le Preneur demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du Bailleur, et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le sous-bail éventuel n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le Preneur du chef des présentes, les parties convenant expressément que les lieux loués forment un tout indivisible.

Le bailleur les preneurs Monsieur ILAN LELLOUCHE et la SASU OUÏE EXPERT BLR



Président OUÏE EXPERT BLR


En conséquence, la sous-location sera consentie par le Preneur à ses risques et périls, qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous locataire.

5.8. Visite des lieux

1/ Le Preneur s'engage à laisser le Bailleur ses représentants architectes entrepreneurs et ouvriers à pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente ;

Dans ce cadre le Bailleur pourra apposer sur ou dans les lieux loués toute enseigne ou tout écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

2/ Au jour de l'expiration du présent bail, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, il sera établi un état des lieux qui comportera notamment le relevé des réparations, remises en état, charges d'entretien, non effectués par le Preneur. Le montant en sera dressé par l'architecte du Bailleur auquel les parties contractantes donnent mandat irrévocable. Ce montant sera réglé par le preneur au Bailleur au jour de l'établissement dudit constat.

En cours de bail, le Preneur devra laisser le Bailleur, ses représentants ou architectes pénétrer dans les lieux loués et les visiter toutes les fois que cela paraîtra utile, mais sans que ces visites puissent être abusives et à condition d'en avoir été informé par écrit par le Bailleur au moins quarante-huit heures à l'avance.

Le Bailleur pourra également, et sous les mêmes conditions d'information préalable du Preneur, faire visiter les lieux loués par d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour le départ du Preneur.

Ces visites pourront avoir lieu les jours ouvrables de 10 à 12 heures et de 14 à 18 heures. Il en sera de même pour d'éventuels acquéreurs en cas de mise en vente des biens loués.

Article 6. Contributions et charges diverses du Preneur

Le Preneur acquittera exactement , à compter du jour de son entrée en jouissance , l'ensemble des impôts contributions et taxes créés ou à créer et dont le propriétaire pourrait être responsable à un titre quelconque de sorte que ce dernier ne puisse être inquiété ou recherché notamment les taxes de police et de voirie ainsi que toutes autres taxes nationales régionales départementales municipales ou autres et de quelque nature que soient ces charges ainsi incombent au Preneur notamment les contributions personnelles mobilières auxquelles il est assujetti, notamment la contribution économique territoriale (CET) et, d'une manière générale, tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera personnellement assujetti relativement aux locaux présentement loués.

Le bailleur les preneurs Monsieur ILAN LELLOUCHE et la SASU OUIE EXPERT BLR



Président OUIE EXPERT BLR



Il devra justifier de leur paiement au Bailleur à toute réquisition : à première demande écrite adressée par mail, et notamment huit jours au moins avant le départ des lieux à quelque titre et au moment que ce soit, et avant tout enlèvement des objets mobiliers et marchandises et le Preneur devra opérer les règlements de telle sorte que le Bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le Preneur paiera ses consommations d'électricité de téléphonie la location et l'entretien des compteurs notons que l'immeuble est équipé de la fibre optique un boîtier est à disposition dans le local dont le preneur fera son affaire personnelle.

Le Preneur souscrira tous abonnements à toutes sources de fluides en cas de fourniture de celles-ci non collective, cela peut concerner toute fourniture d'énergie eau, électricité, télécommunications et en paiera régulièrement les abonnements location de compteurs et consommations à leur échéance exacte, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet. Actuellement la fourniture d'eau et de chauffage au gaz est collective.

Il ne pourra exiger du bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer en cas d'interruption ou d'arrêt des sources d'énergie d'eau de télécommunications évoquées au paragraphe précédent qu'elle qu'en soit la cause.

Si le commerce exercé par le Preneur entraînerait une consommation d'eau significative, il est entendu entre les parties qu'à première demande du Bailleur de souscrire, directement auprès de la compagnie des eaux : VEOLIA ILE DE FRANCE ou tout organisme habilité, un branchement particulier, aux frais exclusifs du Preneur, à moins que le propriétaire ne préfère faire poser aux frais du Preneur un compteur divisionnaire.

Le coût de toutes les modifications, changements, aménagements, réparations mises aux normes, des canalisations, conduits, câbles, appareils ou autres installations nécessitées par l'activité du Preneur, la mise aux normes des installations ou l'application de mesures réglementaires postérieures à la conclusion du présent bail, seront réalisés et à la charge exclusive du Preneur, ou remboursés au Bailleur sur justificatifs.

Le Preneur s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des voisins tant à l'occasion des livraisons qu'à celle des déplacements du personnel. Le Preneur déclare se soumettre aux obligations du règlement de copropriété et du règlement intérieur qui s'imposeront à lui dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux dispositions du présent bail.

Le Preneur remplira vis à vis de toutes Administrations publiques toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites en raison de son occupation et de son exploitation et il obtiendra aux mêmes fins les autorisations administratives

Le bailleur les preneurs Monsieur ILAN LELLOUCHE et la SASU OUIE EXPERT BLR




Président OUIE EXPERT BLR



nécessaires de manière que le bailleur ne soit pas recherché à ce sujet ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations Le Preneur supportera seul les taxes , redevances ou impôts liés à son activité.

Par dérogation à l'article 1719 du code civil , dès la prise de possession des lieux et pendant toute la durée de son occupation, le Preneur fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge, tous les travaux aménagements, installations et constructions qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers magasins et bureaux d'aménagements des accès aux personnes à mobilité réduite et tous ceux nécessaires pour le respect des obligations et prescriptions techniques de la réglementation concernant les établissements recevant du public (ERP) tel que définis aux articles L111-7 et R 111-19-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation du code de la construction et de l'habitation de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

En tout état de cause, le Preneur ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur de l'immeuble par des adjonctions sur les façades ou des éléments de décoration visibles de l'extérieur sans l'accord écrit du Bailleur et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant.

A l'expiration du présent bail, par avènement du terme convenu ou par résiliation pour quelque cause que ce soit, toutes constructions et installations, tous aménagements, améliorations et embellissements effectués par le Preneur resteront sans indemnité la propriété du Bailleur

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

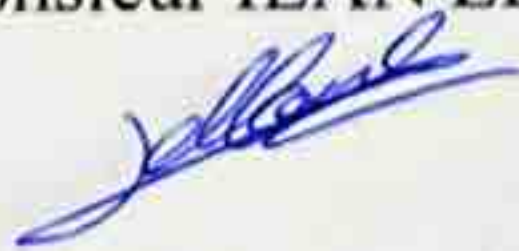
Article 7. Assurances

Le Preneur a l'obligation :

7.1 / de rembourser au Bailleur, à hauteur de la proportion des locaux faisant l'objet du présent bail par rapport à l'ensemble de l'immeuble, les primes d'assurances que le Bailleur ou le syndic de copropriété de l'immeuble devra payer à l'effet de souscrire une assurance pour l'immeuble contre l'incendie et toute autre cause de destruction ainsi que contre tout autre risque généralement assurés.

Au cas où l'activité exercée par le Preneur génère pour le Bailleur un surcoût d'assurance multirisques immeuble, ce surcoût sera porté à la charge exclusive du Preneur dans son intégralité.

Le bailleur les preneurs Monsieur ILAN LELLOUCHE et la SASU OUÏE EXPERT BLR



Résident OUÏE EXPERT BLR


Une telle assurance est souscrite par le Bailleur ou le Syndic de copropriété de l'immeuble pour la valeur de remplacement de l'immeuble ainsi que pour tout manque à gagner résultant d'une perte de loyer partielle ou totale, pendant une période maximale de six ans.

Le remboursement desdites primes, dans les proportions indiquées ci-dessus se fera à l'échéance indiquée par le Bailleur. Toutes sommes incombant au Preneur en vertu de cette clause seront considérées comme « charges locatives » afférentes au lieu loué et pouvant être recouvrées comme des loyers par toutes voies de droit.

7.2 / de faire assurer pour toute la durée du bail tous les aménagements ou embellissements qu'il aura pu apporter aux lieux loués ou qu'il aura trouvé à son entrée dans les lieux et tous les objets garnissant les lieux loués contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, d'attentats, d'actes de vandalisme, et autres sans aucune exception.

De s'assurer pour les mêmes risques contre le recours des tiers et des voisins.

De s'assurer pour les troubles qui pourraient lui être apportés par les tiers, à la jouissance, par voie de fait ou autrement.

De renoncer et de faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur.

Il est convenu que les risques spéciaux afférents à l'activité du Preneur devront être signalés au Bailleur et que la surprime qui pourra en découler, tant pour le Bailleur que pour les autres occupants de l'immeuble, sera supportée intégralement par le Preneur.

D'acquitter régulièrement à leur échéance les primes afférentes auxdites polices.

De justifier à première demande du Bailleur de l'exécution des clauses qui précèdent par la production des polices d'assurances et des quittances de primes y afférentes.

De prévenir immédiatement le Bailleur par Lettre recommandée de tous sinistres, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

7.3 / D'assurer sa responsabilité civile, notamment dans l'exercice de son activité, de souscrire toutes 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 bailleur les preneurs Monsieur ILAN LELLOUCHE et la SASU OUIE EXPERT BLR



Président OUIE EXPERT BLR



7.4/ Toutes assurances susceptibles d'être souscrites par le Preneur, notamment dégâts des eaux, incendie, responsabilité civile professionnelle, etc., devront l'être auprès d'une compagnie d'assurances de son choix présentant toutes les garanties de solvabilité et de notoriété d'usage.

Le Preneur devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du bail et justifier du paiement des primes à toute réquisition du Bailleur.

Le Preneur renonce à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs, et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à recours contre le Bailleur et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties ci-dessus et à hauteur des montants indemnisés.

Le Preneur devra déclarer sans délai à son assureur, d'une part, au Bailleur, d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués dont il aurait connaissance. Cette déclaration qui pourra être verbale ou téléphonique, devra être confirmée par écrit dans les huit jours de la survenance du sinistre.

7.5/ Vol

Il est convenu de façon expresse, entre la société preneuse et le bailleur, que ce dernier ne pourra à aucun titre être rendu responsable des vols dont la société locataire pourrait être victime dans les lieux loués. La société preneuse s'engage à faire son affaire personnelle d'assurer comme elle le jugera convenable, la clôture, la garde et la surveillance des locaux à elle loués et de ses affaires personnelles, le bailleur n'ayant pas de convention expresse : la charge de faire surveiller l'immeuble.

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

- 1) En cas de vol, de cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le Preneur pourrait être la victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.
- 2) En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble ainsi que pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur à l'éventuel concierge.
- 3) Au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie par vétusté, vice de construction, cas fortuit ou tout autre cause indépendante de la volonté du bailleur. En outre le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit et sans indemnité le présent bail, conformément à l'article 1722.

Le bailleur les preneurs Monsieur ILAN LELLOUCHE et la SASU OUÏE EXPERT BLR

Président OUÏE EXPERT BLR

4) En cas d'interruption même prolongée et quelle qu'en soit la cause, de l'eau du gaz de l'électricité du chauffage de l'ascenseur et plus généralement de toute source d'énergie et fluide quelconque.

5) En cas de trouble apporté à la jouissance du Preneur, par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

Le Preneur s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble ou au voisinage. Il s'engage à se substituer au bailleur dans toute instance judiciaire qui serait engagée à ce titre.

6) En cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

Article 8. Règlements de ville et de police

Le Preneur devra observer tous les règlements de police, de voirie ou autres dont les locataires sont et pourront être tenus. En particulier, le Preneur entretiendra la propreté des trottoirs et caniveaux par temps de neige et de gel et assurera l'écoulement normal des eaux à travers tous tuyaux de descente d'égouts et gargouilles affectés aux lieux loués.

Article 9. Loyers et charges

9.1. Montant : Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges/hors taxes de 26 400.00 euros (vingt-six mille quatre cent euros) que le preneur s'oblige à payer au Bailleur, à son domicile ou à celui de son mandataire, avec les taxes et droits y afférents, TVA au taux en vigueur en sus le cas échéant, par terme mensuel d'avance.

Le montant d'un terme mensuel de loyer hors provision pour charges est de 2 200.00 euros soit deux mille deux cents euros HORS TAXES et hors provisions pour charges et taxes.

Le premier paiement du loyer en principal aura lieu à l'issue de la période de franchise de loyer de trois mois (07, 08 et 09 2024) soit le 1 OCTOBRE 2024, par exception les trois premiers termes de loyer hors provision pour charges ne seront pas appelés.

Ainsi :

- 1° mois = appel pour le 1/07/2024 LOYER EN PRINCIPAL 1°mois appelé = 0.00 euros
provision pour charges = 258,00 euros exigible le 1/07/2024

-2° mois = appel pour le 1/08/2024 LOYER EN PRINCIPAL 2°mois appelé = 0.00 euros
provision pour charges = 258,00 euros exigible le 01/08/2024

Le bailleur les preneurs Monsieur ILAN LELLOUCHE et la SASU OUÏE EXPERT BLR

Président OUÏE EXPERT BLR

-3° mois = appel pour le **1/09/2024** LOYER EN PRINCIPAL 3°mois appelé = 0.00 euros
provision pour charges = 258,00 euros exigible le 01/09/2024

- à compter du 4° mois = **appel de la mensualité complète à compter du 1/10/2024**

LOYER EN PRINCIPAL du mois appelé = **2 200.00 euros plus une provision pour charges mensuelle = 258,00 euros soit une échéance complète exigible au 01/10/2024**
et pour chacun des mois suivants de 2 458,00 euros

Toutes les sommes dues par le Preneur au Bailleur : dépôt de garantie, loyers, charges et remboursements de toutes natures, seront payées par virements ou par prélèvements automatiques sur le compte du Preneur, montants à échoir, ou par tout moyen à la convenance du bailleur . A défaut de paiement à son échéance exacte de tout ou partie d'un terme de loyer et des accessoires, le montant de la quittance sera majoré de plein droit, sans mise en demeure et sans aucune formalité, autre que par un mail appelant ces montants : soit une majoration en base de 10% et un intérêt de retard de 2 % par mois de retard calculé de la date d'exigibilité à la date d'encaissement , ceci à titre de clause pénale expresse, cette clause ne faisant pas obstacle à l'application des intérêts de retard et à l'application des dispositions relatives à la clause résolutoire prévue au sein de ce bail.

Le loyer à ce jour n'est assujetti ni à la TVA ni à la CRL ni à la taxe sur les bureaux Ile de France. Cependant si le bailleur venait à être assujetti à un impôt quelconque parmi ceux-ci ou d'autres au titre de cette location soit obligatoirement en fonction de la réglementation en vigueur, soit sur option volontaire de sa part ; au cas où l'une de ces deux conditions serait remplie, l'assujettissement des loyers à ces impôts ou taxes aura lieu de plein droit, sans l'accomplissement d'aucune formalité et ces taxes seront intégralement refacturées au preneur ce que le preneur accepte.

9.2. Franchise de loyer

Pour tenir compte des travaux d'aménagement et de rafraîchissement des lieux que souhaite réaliser le Preneur, le Bailleur accepte de ne recevoir aucun loyer en principal du 01 07 2024 au 30 09 2024 soit pendant les trois premiers termes de loyer soit trois mois à compter de la prise d'effet du bail, sous réserve de la levée de la condition suspensive.

-9.3 Termes

Le Preneur s'oblige à payer le loyer au Bailleur, par mois et d'avance par avis de prélèvement ou par un virement bancaire et au plus tard le 01 du mois m pour l'échéance de loyer à courir sur le mois m

Le bailleur les preneurs Monsieur ILAN LELLOUCHE et la SASU OUÏE EXPERT BLR




Président OUÏE EXPERT BLR



Le Preneur versera, en outre, en même temps que chaque terme de loyer, une provision représentant un douzième du montant estimé par le Bailleur des charges locatives, prestations visées à l'article 12 ci-après.

À titre indicatif, le Bailleur informe le Preneur que la provision pour charges dont le paiement sera demandé à la prise d'effet du bail est évaluée à 3 096 euros (trois mille quatre-vingt-seize) hors taxes par an.

Ces versements provisionnels feront l'objet d'un état récapitulatif annuel et d'une régularisation, avec réajustement des appels de charges mensuels en fonction des charges réelles.

Cet état récapitulatif annuel sera communiqué au Preneur au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.

Cet état récapitulatif annuel sera communiqué au Preneur dans le délai de trois mois suivant la reddition des charges de la copropriété sur l'exercice annuel.

9.4 Dépôt de garantie

A l'appui du présent bail le Preneur verse entre les mains du Bailleur ou de son mandataire la somme de 6 600.00 euros (six mille six cents euros) correspondant à trois mois de loyer en principal.

Ce dépôt est versé en garantie de paiement du loyer et des charges annexes ainsi que de l'exécution parfaite des clauses du bail.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail, jusqu'au règlement définitif de toute indemnité que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des lieux loués, en aucune façon, le dernier terme de loyer ne pourra s'imputer sur le dépôt de garantie. Cette somme ne sera productive d'aucun intérêt.

Si le bail est résilié pour inexécution des conditions ou pour toute cause imputable au Preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur.

Ce dépôt devra toujours rester égal à trois mois de loyer et il sera augmenté dans la même proportion que le loyer en application de l'indexation annuelle du loyer sur l'ILC.

Article 10. Cautiun bancaire

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant et notamment le règlement des loyers et charges, le Preneur remettra au Bailleur, au plus tard le 30/09/2024, une caution consentie pour une durée de trois années par une banque de premier ordre et s'engageant à régler les loyers et charges non réglés par le Preneur avec renonciation au bénéfice de discussion et de division et ce, jusqu'à concurrence d'un montant égal à trois mois de loyers hors taxes/hors charges.

Le bailleur les preneurs Monsieur ILAN LELLOUCHE et la SASU OUIE EXPERT BLR

Président OUIE EXPERT BLR

Le Preneur s'engage à renouveler cette caution préalablement à sa date d'expiration. À cet effet, il s'engage à justifier au Bailleur du renouvellement de la caution précédente ou de la fourniture d'une nouvelle caution au moins trois mois avant l'expiration de la caution en cours. Chaque renouvellement ou nouvelle caution devra être consenti pour une durée de trois années prenant effet au plus tard à l'expiration de la précédente caution et devra garantir un montant toujours égal à trois mois de loyer actualisé hors taxes/hors charges.

À défaut de remise lors de l'un quelconque des renouvellements des nouvelles cautions, le Preneur s'engage à verser au Bailleur, au plus tard à la date à laquelle la justification du renouvellement ou de la nouvelle caution devait être remise, une somme égale à trois mois de loyer hors taxes/hors charge. Cette somme sera restituée au Preneur dès remise par celui-ci au Bailleur d'une caution établie dans les conditions ci-dessus.

Article 11. Indexation annuelle du loyer

Sans préjudice des dispositions afférentes à la révision triennale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce, le loyer sera augmenté automatiquement et sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, chaque année à la date d'anniversaire de la date de prise d'effet du bail, soit le 01 07 en fonction de la variation annuelle constatée de l'ILC, publié par l'INSEE.

L'indice de référence à la date de prise d'effet du bail est l'indice trimestriel afférent à la date de prise d'effet du bail, ILC du 4^e trimestre 2023 = 132.63. La première indexation aura lieu un an après la date de prise d'effet du bail soit le 01/07/2025, et ainsi de suite d'année en année. L'indice de comparaison est l'indice du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite pour les années suivantes de sorte que l'indice de comparaison de l'année N-1 deviendra l'indice de base pour l'indexation de l'année N. En outre, s'il existait un retard dans la publication des indices de comparaison, le bailleur aura la possibilité d'effectuer un calcul provisoire et de demander le paiement du loyer provisoire en résultant sur la base du dernier indice publié à la date anniversaire considérée, les parties s'engageant à régulariser les comptes dès la publication de l'indice servant au calcul définitif du loyer pour l'indexation considérée, de façon à ce que la variation soit effectuée sur quatre trimestres comme indiqué ci-dessus. Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette indexation serait 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 d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'expert désigné par Monsieur le président du tribunal judiciaire statuant en matière de référé. La clause d'indexation annuelle du prix du loyer constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté.

Le bailleur les preneurs Monsieur ILAN LELLOUCHE et la SASU OUIE EXPERT BLR



Président OUIE EXPERT BLR


Article 12. Charges, taxes et prestations

Le Preneur devra rembourser au Bailleur, en sus du loyer principal, sa quote-part des charges, prestations et taxes de toutes natures afférentes à l'immeuble ou aux locaux loués, de telle sorte que le loyer soit payé net de toutes charges.

Les charges communes, les consommations collectives comprendront les dépenses exposées par le Bailleur directement ou indirectement du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'immeuble dont dépendent les locaux, elles seront affectées au local au prorata des surfaces louées

Ainsi qu'il est mentionné plus haut, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges et d'impôts, taxes et redevances, avec indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur demeure ci-après annexé.

Par ailleurs, le Preneur supportera la taxe foncière, 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 Preneur bénéficie directement ou indirectement tels que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe sur les bureaux ainsi que toute nouvelle contribution, taxe municipale ou autre légalement mise à la charge des locataires ou tous nouveaux impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement

Enfin, en cours de bail, le Bailleur, devra informer le Preneur des charges, taxes et redevances nouvelles.

Les charges sont calculées et devront être payées de la manière suivante :

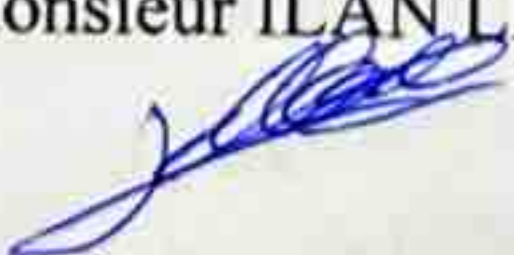
La contribution de chaque locataire aux charges locatives sera calculée proportionnellement à la surface des locaux objet du présent bail, par rapport à la surface totale de l'immeuble loué ou aux millièmes de charges résultant du règlement intérieur de l'immeuble.

Elles comprennent pour le local objet du bail, annuellement les postes suivants : l'assurance multirisques souscrite par le bailleur, les services généraux, le chauffage collectif, la fourniture d'eau chaude et froide

Et une contribution annuelle à la taxe foncière réglée dans un premier temps par le bailleur

Le règlement mensuel des charges par le preneur se fera par le versement d'une provision par terme mensuel, calculée par rapport aux charges antérieures (détermination sur dernières bases disponibles soit le 31 12 2022). Ces provisions viendront en déduction des charges réelles calculées annuellement. Pour le premier terme de location, la provision est fixée à 258,00 €

Le bailleur les preneurs Monsieur ILAN LELLOUCHE et la SASU OUJE EXPERT BLR



Président OUJE EXPERT BLR


pour les charges locatives, laquelle sera majorée ultérieurement des consommations d'eau calculées à partir des compteurs d'eau individuels si ceux-ci sont correctement étalonnés fonctionnent et indiquent des consommations cohérentes (nombre de personnes, nombre de jours) à défaut la consommation d'eau sera affectée au prorata des surfaces louées.

Les provisions seront payables dans les conditions et aux dates des paiements du loyer en principal telles qu'indiquées à l'article 9 ci-dessus au plus tard le 01 de chaque mois pour le mois en cours. Au cas où en fin de période trimestrielle semestrielle ou annuelle la provision versée se révélerait inférieure aux charges antérieures le Preneur s'engage à rembourser sur premier appel du bailleur, toutes les sommes qui se révéleraient nécessaires pour compenser le montant des charges réelles.

Le bailleur effectuera un arrêté annuel des comptes. En conséquence, il s'engage à fournir au preneur un décompte exact des charges locatives pour l'année écoulée. Si, en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles le preneur s'engage à rembourser sur premier appel du bailleur toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles. Les sommes trop versées viendraient en déduction des provisions de l'année en cours.

Au cas où pour une raison quelconque, le Preneur serait amené à quitter les locaux objet du présent bail, le montant correspondant au décompte des provisions versées par le preneur jusqu'à son départ et des charges réellement payées par le bailleur jusqu'à cette époque se fera de plein droit par imputation sur le dépôt de garantie tel que prévu aux présentes.

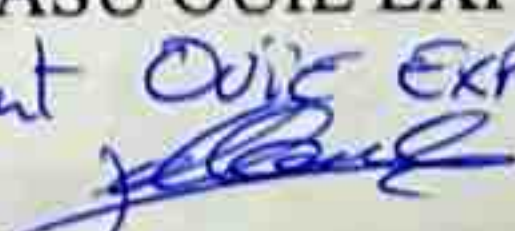
Article 13. Déclaration du Bailleur

Le Bailleur déclare et garantit :

- qu'il n'est sous l'empire d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de contracter le présent bail commercial ;
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail ;
- qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les biens loués ;
- qu'il n'existe aucune restriction à l'exécution des clauses et conditions des présentes et notamment à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués.

Le bailleur les preneurs Monsieur ILAN LELLOUCHE et la SASU OUÏE EXPERT BLR



Président OUÏE EXPERT BLR


Article 14. Droit de préférence du Preneur

En application de l'article L. 145-4-6-1 du code de commerce, si le Bailleur envisage de vendre les LOCAUX, il devra informer le Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement, du prix et des conditions de la vente en rappelant les quatre premiers alinéas de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, à peine de nullité de celle-ci.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur qui disposera d'un délai d'un mois à compter de sa réception pour se prononcer.

En cas d'acceptation, la vente devra intervenir dans un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de la réponse du Preneur, porté à quatre mois s'il indique dans sa réponse qu'il entend recourir à un prêt.

Si la vente n'est pas réalisée au terme de ce délai, l'offre de vente est sans effet.

Si le Bailleur décide, après avoir purgé le droit de préférence du Preneur, de céder les LOCAUX à des conditions différentes, il devra procéder, à peine de nullité de la vente, à une nouvelle notification dans les conditions ci-dessus exposées.

Enfin, il est rappelé au Preneur que selon l'article L. 145-46-1, ce droit de préférence n'est pas applicable 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.

Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint.

Article 15. Résiliation du bail du 30 09 2024 (date)

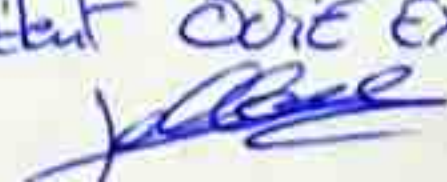
La prise d'effet du présent bail, après réalisation des conditions suspensives qu'il contient, entraînera immédiatement et automatiquement résiliation du précédent bail conclu le 01 07 2024 (indiquer la date).

Article 16 Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance ou d'inexécution de l'une quelconque des clauses ou conditions du présent bail, un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet une sommation d'exécuter les conditions en souffrance restés sans effet et contenant

Le bailleur les preneurs Monsieur ILAN LELLOUCHE et la SASU OUIE EXPERT BLR



Président OUIE EXPERT BLR


déclaration par le Bailleur de l'intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures, si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les lieux, l'expulsion pourrait avoir lieu par simple ordonnance de référé, laquelle sera exécutoire par provision et nonobstant appel.

En outre une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible, égale à la valeur d'un quart d'une annuité du loyer alors en vigueur sera due au Bailleur. Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Article 17. Imprévision tolérance et modifications

Les Parties conviennent dès à présent de déroger aux dispositions de l'article 1195 du code civil (dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des obligations), excluant expressément toute possibilité de renégociation ou de révision de leurs conventions telles qu'elles résultent des présentes ou de l'acte de Vente, dans l'hypothèse où les conditions de l'article 1195 se trouveraient réunies.

En conséquence, les Parties acceptent de prendre en charge le risque lié à l'imprévision dans l'exécution de leurs engagements et renoncent irrévocablement à invoquer par action ou par exception tout changement de circonstance imprévisible, rendant l'exécution de leurs engagements au titre des présentes excessivement onéreux.

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties relativement au présent bail, et annulent et remplacent toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement. Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérance, soit de la passivité du bailleur, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

Article 18. Enregistrement

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement, au droit fixe, aux frais du Preneur.

Le bailleur les preneurs Monsieur ILAN LELLOUCHE et la SASU OUIE EXPERT BLR

Président OUIE EXPERT BLR

Article 19. Frais et honoraires

Tous les frais et honoraires engagés par chacune des parties relativement aux présentes et à leurs suites resteront à leur charge respective.

Article 20. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, Bailleur et Preneur élisent domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Article 21. Annexes DPE Le Preneur dispense le bailleur de lui fournir le diagnostic de performance énergétique prévu aux dispositions de l'article L 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation. Le preneur reconnaît que ce diagnostic n'a qu'une valeur indicative et qu'il ne pourra s'en prévaloir à l'encontre du bailleur ainsi qu'il résulte de l'alinéa 2 de l'article L 134-3-1 précité. Le Preneur déclare avoir pris connaissance de la fiche récapitulative et du dossier amiante tels que prévues à l'article R 1334-26 du code de la santé publique ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenés à effectuer des travaux dans les locaux loués, le tout de manière que le bailleur ne soit inquiété ni recherché à ce sujet.

Fait à Bourg-La-Reine, 01/07/24 (date)

Lu et approuvé, bon pour bail commercial (mention manuscrite : "Lu et approuvé, bon pour bail commercial")

Pour le preneur Monsieur Ilan Lellouche, Président OUIE EXPERT BLR (Nom Prénom et signature)

Lu et approuvé, bon pour bail commercial (mention manuscrite : "Lu et approuvé, bon pour bail commercial")

Pour le preneur la SASU OUIE EXPERT BLR son Président Monsieur Ilan Lellouche (Nom Prénom et signature)

Lu et approuvé, bon pour bail commercial (mention manuscrite : "Lu et approuvé, bon pour bail commercial")

Pour le bailleur Madame [REDACTED] (Nom Prénom et signature)

Le bailleur les preneurs Monsieur ILAN LELLOUCHE et la SASU OUIE EXPERT BLR

Président OUIE EXPERT BLR