

BAIL COMMERCIAL

Soumis au statut des baux commerciaux (articles L. 145-1 et suivants du code de commerce)

Entre les soussignés :

Le Bailleur d'une part

et Le Preneur d'autre part :

Clause de substitution

Le Preneur pourra se substituer toute société personne morale de son choix dans laquelle elle (i) restera dirigeante sociale et (ii) associée majoritaire. D'ordre public, la substitution, qui devra impérativement être matérialisée par un Avenant à bail, ne pourra cependant intervenir postérieurement à l'ouverture au public des Locaux Loués.

Pour justifier de la substitution, _____ : devra transmettre au Bailleur par lettre en R/AR les documents suivants : (i) un extrait K-Bis de la société substituée, (ii) les statuts certifiés de la société substituée, (iii) le procès-verbal nommant le gérant de la société substituée, (iv) le procès-verbal de la première assemblée générale ratifiant et reprenant le présent contrat de bail et ses avenants sans condition ni restriction, (V) et enfin le Relevé d'Identité Bancaire (le « RIB ») de la société substituée. Les parties devront impérativement matérialiser la substitution par la signature d'un avenant à bail, et aux termes duquel il sera expressément indiqué que :

_____ restera garant et solidaire de la société substituée. A défaut de substitution dans les conditions et délais précités, _____ restera titulaire du présent contrat.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Les parties déclarent avoir pleine connaissance que ce présent bail contient des dispositions non imposées par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et décidées conventionnellement entre elles.

Par les présentes, le BAILLEUR donne à loyer au PRENEUR, qui accepte, les locaux désignés ci-après en l'état, dont il est propriétaire, tels que lesdits locaux existent et se comportent, sans aucune exception ni réserve, le PRENEUR déclarant les bien connaître pour les avoir visités préalablement à la signature des présentes ainsi qu'en atteste l'état des lieux annexé aux présentes et n'en pas vouloir une plus ample désignation. En toute hypothèse, le BAILLEUR est tenu de délivrer une chose conforme à sa destination et à la garantie des vices cachés (article 1603 et 1641 du code civil).

DÉSIGNATION DES LOCAUX

PARAPHES :

TS

SN

Affectation : Local Commercial

Copropriété : Lot de copropriété.

Adresse : NEUILLY-SUR-SEINE (92200) 215 Boulevard Bineau

Désignation : Lot numéro un (1)

- Boutique au rez-de-chaussée sur le boulevard pineau à Neuilly-Sur-Seine avec arrière boutique, bâtiment 1 à droite en entrant.

- cave N°1 du bâtiment 1

Il est précisé que le Preneur prend les Locaux Loués en l'état,

Tels que lesdits Locaux Loués existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et dont il n'est pas fait une plus ample désignation, le Preneur déclarant les connaître parfaitement, ainsi que l'immeuble où ils se situent, pour les avoir vus et visités en vue du présent acte et s'être entourés de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces pouvant être indiquées dans le présent contrat et ses annexes, et les dimensions réelles desdits Locaux Loués, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer. En conséquence, le preneur ne pourra demander aucune réduction du loyer ci-après stipulé pour cause de déficit des surfaces ci-dessus indiquées ou même aucune indemnité ou toute autre somme.

La totalité des Locaux Loués est considérée comme étant exploitable (même à titre de locaux accessoires à la surface de vente, à l'exception de l'éventuelle surface à usage d'habitation si elle existe), ce que le preneur reconnaît.

Le preneur s'oblige à prendre les Locaux Loués (avec l'ensemble des équipements, marchandises, matériels et aménagements) dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucuns travaux, ni remise en état, tous travaux nécessaires à l'adaptation des lieux à l'activité autorisée et à toute mise en conformité, qu'elle se révèle nécessaire lors de l'entrée en jouissance ou au cours du bail, - en ce comprises les conséquences découlant de la présence éventuelle d'amiante dans les lieux.

Le preneur ayant une parfaite connaissance des Locaux Loués lors de leur livraison, toutes éventuelles réparations des équipements et aménagements seront à la charge du Preneur, dès lors qu'ils résultent

PARAPHES :

TS
SW

de ses obligations au titre du présent bail.

DESTINATION DES LOCAUX

Les Locaux Loués ne pourront être utilisés et exploités que pour l'activité suivante : Institut de beauté

Le preneur s'engage à respecter les termes du règlement de copropriété, dont un exemplaire leur ont été remis.

Le preneur s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble anormal de jouissance au voisinage, et notamment il devra prendre toutes précautions pour éviter toutes nuisances sonores, visuelles, olfactives, vibratoires, et par encombrements... notamment des parties communes de la copropriété ou de la voie publique.

La destination contractuelle des locaux loués n'implique de la part du Bailleur, aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence. Le preneur déclare ne pas avoir besoin d'un conduit ou d'une cheminée d'extraction pour son exploitation.

Le preneur, qui déclare avoir étudié et pris en compte, préalablement à la conclusion du présent contrat, tous éléments utiles, feront en conséquence son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls de l'obtention et du maintien permanent de ses autorisations ainsi que du paiement de toute somme quelle qu'elle soit qui pourrait en découler ou de l'accomplissement de toutes formalités.

Les Lieux Loués ne pourront être affectés même temporairement à aucun autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celles indiquées ci-dessus et sous réserve de l'application des dispositions du code de commerce afférentes à la déspecialisation.

Le preneur atteste qu'il est professionnel de l'activité visée autorisée et qu'il est en mesure de l'exercer dans les Locaux Loués, et qu'à cet effet il s'est entouré de l'ensemble des conseils nécessaires, notamment en faisant réaliser à ses seuls frais l'ensemble des travaux de mise en conformité afférents aux établissements recevant du public et à leur activité, et il entend exonérer le Bailleur de toute responsabilité.

DURÉE

Le présent bail commercial est consenti pour **une durée de 9 années** entières et consécutives (soit une durée minimale de 9 ans)

La **date d'effet** et la **date d'échéance** du présent bail étant indiquées ci-dessous :

PARAPHES :

Page 3 sur 12

TS SN

- **Date d'effet** : 21 Septembre 2023
- **Date d'échéance du bail** : 20 Septembre 2032

RÉSILIATION - CONGÉ

- PAR Le preneur : Le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, et au moins six mois à l'avance

Toutefois, Le preneur ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié, ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité, ainsi que ses ayants-droits en cas de décès du preneur, **pourra donner congé à tout moment, en agissant par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception, au moins six mois à l'avance.**

Cette faculté est étendue dans les mêmes cas (retraite, invalidité) à l'associé unique d'une E.U.R.L. ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L., lorsque la société est titulaire du bail.

- PAR LE BAILLEUR : le BAILLEUR peut donner congé ou refuser le renouvellement du bail **par acte extrajudiciaire** :

- **à l'expiration de chaque période triennale et au moins six mois à l'avance**, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du code de commerce afin de construire, reconstruire, surélever l'immeuble existant ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ;

- **à l'expiration de chaque période triennale et au moins six mois à l'avance**, pour la partie des locaux destinés à l'habitation et non affectés à cet usage, et dans les conditions édictées par l'article L.145-23-1 du code de commerce, étant précisé qu'en cas de reprise et que dans le cas de reprise partielle, le loyer du bail est diminué pour tenir compte des surfaces retranchées sans que cette reprise puisse en elle même constituer une modification notable des éléments de la valeur locative mentionnée à l'article L.145-33 du code du commerce.

- **à tout moment du bail initial ou renouvelé avec un préavis d'un an**, pour réaliser des travaux s'il offre de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble permettant la continuation de l'activité antérieure du locataire conformément à l'article L.145-6 du code du commerce.

Lorsque le congé est délivré par lettre recommandée avec accusé de réception, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant **un loyer annuel en principal de 40 200,00 €, Hors Taxe, non soumis à la TVA, Hors Charges** (Quarante mille deux cent euros Hors taxe, Hors Charges).

Ce loyer n'est pas soumis à la TVA.

PARAPHES :

TS JW

Il sera payable **d'avance** tous les mois (le 1er Janvier, le 1er Février, le 1er Mars, le 1er Avril, le 1er Mai, le 1er Juin, le 1er Juillet, le 1er Août, le 1er Septembre, le 1er Octobre, le 1er Novembre et le 1er Décembre de chaque année)

Le premier versement de loyer correspondra au loyer du mois de Novembre 2023.

Il s'élève à : **3 400,00 €, Charges Comprises** (Trois mille quatre cent euros charges comprises).

Étant précise que **41 jours de franchise de loyer est accordé par le bailleur au preneur correspondant à la date de prise d'effet jusqu'au 31 Octobre 2023 inclus.**

Les paiements devront être effectués au domicile du BAILLEUR ou à tout autre endroit que le BAILLEUR indiquera au PRENEUR.

En cas de retard dans le paiement des loyers, et un mois après un commandement resté sans effet, les impayés emporteront de plein droit intérêt au taux indiqué ci-après au chapitre "CLAUSE PÉNALE - CLAUSE RÉSOLUTOIRE".

SOUS-LOCATION

Toute sous-location totale ou partielle est interdite.

DÉPÔT DE GARANTIE

Les parties conviennent que le montant du dépôt de garantie est égal au maximum à 3 termes de loyers. Lorsque le loyer est payable d'avance, le loyer payé d'avance constitue un terme à prendre en compte pour déterminer le montant du dépôt de garantie.

Le PRENEUR verse ce jour, tant à titre de garantie que pour les réparations locatives éventuelles, la somme de : **10 050,00 € (Dix mille cinquante euros)**. Cette somme représente : **3 mois de loyer hors charges**.

Cette somme ne constitue pas un loyer d'avance et le preneur ne pourront en aucun cas prétendre l'imputer sur les derniers termes de loyer.

Elle est non productive d'intérêt.

Elle sera restituée au PRENEUR en fin de contrat, déduction faite des sommes qui pourraient être dues pour quelque cause que ce soit. En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

IMPÔTS - TAXES - CHARGES

Le preneur, indépendamment du loyer et de la taxe qui s'applique (cf. chapitre IV « loyer ») et conformément à l'article R.145-35 du code de commerce, devront s'acquitter des charges locatives, taxes et redevances et frais de travaux suivants :

- leur quote-part des frais d'entretien, services, charges locatives de l'immeuble ;
- la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, 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 *(le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au PRENEUR correspond strictement au*

PARAPHER :

TS

JN

local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée) ;

- les dépenses pour travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ;
- les grosses réparations entendues à l'article 606 du code civil si celles-ci résultent de sa faute.

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

Le preneur devra justifier de leurs paiements en cours de bail et notamment à l'échéance du bail ou avant tout déménagement.

Le BAILLEUR conserve à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du code civil ;
- les impôts, taxes et redevances, notamment la contribution économique territoriale dont le redevable légal est le BAILLEUR ou le propriétaire du local ou de l'immeuble (autres que la taxe foncière et ses taxes additionnelles) ;
- les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
- dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, le BAILLEUR adresse ci-après ou annexe aux présentes un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés aux locaux :

Inventaire précis des charges et répartition entre le BAILLEUR et le preneur :

à la charge du BAILLEUR :

Le BAILLEUR conserve à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du code civil ;
- les impôts, taxes et redevances, notamment la contribution économique territoriale dont le redevable légal est le BAILLEUR ou le propriétaire du local ou de l'immeuble (autres que la taxe foncière et ses taxes additionnelles) ;
- les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
- dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes redevances et coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

TS

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, le BAILLEUR adresse ci-après ou annexe aux présentes un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés aux locaux

à la charge du PRENEUR :

Le preneur, indépendamment du loyer et de la taxe qui s'applique (cf. chapitre IV « loyer ») et conformément à l'article R.145-35 du code de commerce, devront s'acquitter des charges locatives, taxes et redevances et frais de travaux suivants :

- leurs quote-part des frais d'entretien, services, charges locatives de l'immeuble ;
- la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, 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 (le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au PRENEUR correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée)
- les dépenses pour travaux d'embellissement ;
- les grosses réparations entendues à l'article 606 du code civil si celles-ci résultent de sa faute.

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

Le preneur devra justifier de ses paiements en cours de bail et notamment à l'échéance du bail ou avant tout déménagement.

Le cas échéant, dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le BAILLEUR précise ci-après ou annexe aux présentes la répartition des charges et/ou du coût des travaux entre les différents locataires dudit ensemble :

Les impôts, taxes, charges et redevances à la charge du PRENEUR donnent lieu au versement d'une provision aux mêmes échéances que le paiement du loyer (cf. chapitre IV-LOYER).

Les sommes trop perçues par le BAILLEUR seront restituées au PRENEUR lors du départ des lieux loués, après apurement de son compte au prorata temporis de son occupation.

Chaque année, la provision est réajustée en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente. Cette provision est fixée pour la première année à la somme indiquée ci-après : **600,00 € (six cent euros)**

RÉVISION DU LOYER

La révision de la partie fixe du loyer s'effectuera sur la valeur hors taxe et hors charges du loyer selon la périodicité prévue ci-après :

A) RÉVISION ANNUELLE AVEC CLAUSE D'ÉCHELLE MOBILE

La révision s'applique automatiquement et sans formalité (art. L.145-39 du code de commerce)

Les Parties conviennent d'indexer le loyer tous les ans.

Cette indexation s'effectuera à la date anniversaire de prise d'effet du bail automatiquement et sans aucune formalité. Elle s'appliquera selon l'évolution en plus ou en moins de l'indice trimestriel choisi. L'indice de révision sera l'indice du même trimestre de chaque année suivante.

La variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

PARAPHES :

TS

SW

Les parties conviennent de choisir la RÉVISION ANNUELLE.

B) CHOIX DE L'INDICE :

Les Parties conviennent de choisir l'indice suivant : I.L.C (Indice trimestriel des loyers commerciaux).

En raison du délai intervenant dans les publications de l'I.N.S.E.E., les Parties conviennent de retenir comme indice de référence l'avant-dernier indice trimestriel publié à la signature des présentes, soit :

1er trimestre 2023, valeur 128,68

En cas de disparition de cet indice, les Parties conviennent dès à présent d'adopter l'indice de remplacement ou, à défaut, un indice similaire déterminé, soit par accord entre elles, soit par expert.

CONDITIONS GÉNÉRALES

A) LE BAILLEUR EST TENU DES OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES :

DÉLIVRER au PRENEUR à la date de prise d'effet du bail des locaux propres à leur destination contractuelle prévue au chapitre "DESTINATION DES LOCAUX" des présentes.

COMMUNIQUER au PRENEUR :

- un état récapitulatif annuel des charges, impôts, taxes et redevances au plus tard le 30 septembre de l'année qui suit celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.
- à la demande du PRENEUR, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.
- le cas échéant, lors de la conclusion des présentes et à chaque échéance triennale, un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois ans, ainsi qu'un budget prévisionnel.
- le cas échéant, un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes et leur coût.

INFORMER le preneur de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

ASSURER au PRENEUR une jouissance paisible des locaux et le garantir contre les risques d'éviction et les vices cachés.

FOURNIR, le cas échéant, un original du présent contrat à la personne, physique ou morale, qui se porte caution solidaire du PRENEUR pour le paiement du loyer et de ses accessoires.

METTRE à la disposition des occupants (des employeurs, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail) lorsque le permis de construire de l'immeuble a été délivré avant le 01.07.1997, le dossier amiante partie privative (article R.1334-29-5-I du code de la santé publique).

La fiche récapitulative du dossier technique amiante est communiquée par le propriétaire dans le délai d'un mois après sa constitution ou sa mise à jour aux occupants de l'immeuble et le cas échéant aux employeurs.

REMETTRE au PRENEUR :

- le diagnostic d'accessibilité aux handicapés (cf. article R. 111-19-9 du code de la construction et de l'habitation) ;
- le cas échéant, l'État des Risques Naturels et Technologiques (cf. article L. 125-5 du code de l'environnement) ;
- le diagnostic de performance énergétique (article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation) daté de moins de 10 ans ;
- le cas échéant, l'annexe environnementale pour les locaux de plus de 2000 m² à usage de bureaux ou de commerces (article L. 125-9 du code de l'environnement).

PARAPHES :

TS

JN

B) LE PRENEUR EST TENU DES OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES :

JOUISSANCE : prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, et tels qu'ils résultent de l'état des lieux contradictoire ou par huissier et joint en annexe au présent bail.

Ne pas occuper d'autre partie d'immeuble que les lieux loués.

Ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants et voisins de l'immeuble.

Ne pas introduire dans les locaux de matières dangereuses (produit explosif ou particulièrement inflammable...).

N'exiger du BAILLEUR aucune indemnité, ni diminution de loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble (ascenseur, ventilation, chauffage, téléphone, rupture de canalisations de gaz, eau, électricité...).

PAIEMENT DU LOYER : payer le loyer et les provisions sur charges aux termes convenus et indiqués ci-avant. Tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, d'objets mobiliers, marchandises et matériels, en qualité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment des loyers et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

DESTINATION DE L'IMMEUBLE : user des locaux suivant la destination prévue au bail et exploiter effectivement le fonds. Respecter le règlement de copropriété.

ENTRETIEN - RÉPARATIONS : effectuer ou faire effectuer, en temps ordinaire comme en cas d'urgence, l'entretien et les réparations locatives dès que nécessaire, de lui même ou sur injonction du BAILLEUR.

Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au BAILLEUR si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage, gaz, électricité, ramonage...) et en justifier à première demande du BAILLEUR.

Laisser le BAILLEUR, ou toute personne mandatée, visiter sur rendez-vous et 2 fois par an si nécessaire les lieux loués pour s'assurer de leur état d'entretien et du respect de toutes les clauses, charges et conditions du présent bail.

ENSEIGNE / PLAQUE : ne modifier et ne poser aucune enseigne ou plaque sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR et celui de la copropriété s'il y a lieu, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle des autorisations administratives et des taxes qui pourraient être dues de ce fait.

TRAVAUX - TRANSFORMATIONS : ne faire aucun changement, démolition, percement de murs ou cloisons,... sans le consentement préalable, exprès et par écrit du BAILLEUR ou de son mandataire. Tous travaux autorisés devront être exécutés par les entreprises de l'immeuble et sous la direction de l'architecte du BAILLEUR, le tout aux frais du PRENEUR.

CESSION DE DROIT AU BAIL - CESSION DE FONDS DE COMMERCE : s'engager dans l'acte de cession du fonds de commerce et du droit au bail à rester garant à titre solidaire des PRENEURS successifs pendant toute la durée du bail, pour le paiement du loyer et l'exécution de ses conditions.

En cas de cession du droit au bail uniquement, le preneur sera solidaire du loyer et de ses conditions pendant trois ans à compter de la cession.

Un exemplaire original de la cession devra être remis gratuitement au BAILLEUR dix jours au plus tard avant l'expiration du délai d'opposition.

ASSURANCES : s'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de PRENEUR, responsabilité civile, incendie, vol, explosion, dégât des eaux, catastrophes naturelles, émeutes, actes de terrorisme... et justifier à première réquisition du BAILLEUR ; être à jour du paiement des primes y afférentes sous peine de résiliation du bail. La police souscrite devra l'être pour la valeur de la reconstruction à neuf du bien loué.

Informier immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre et dégradation se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Les parties conviennent ce qui suit : sauf responsabilité juridiquement établie de l'une ou l'autre partie dans le sinistre survenu, toutes indemnités dues au PRENEUR pour la valeur de la reconstruction à neuf des biens, par toute compagnie d'assurance seront affectées aux deux parties au prorata des valeurs ci-dessous contradictoirement établies.

AU BAILLEUR : en fonction de la valeur des locaux en leur état constaté à la date de leur mise à disposition par le BAILLEUR au PRENEUR, valeur éventuellement augmentée en fonction des travaux effectués par le BAILLEUR au profit du PRENEUR en cours de bail dans les locaux considérés.

PARAPHES :

TS

JN

AU PRENEUR : en fonction de la valeur des aménagements, installations et équipements réalisés par lui et à ses frais dans les lieux loués en cours de bail.

Les diverses polices souscrites par les deux parties pour les biens loués comporteront des clauses réciproques de renonciation à recours l'une à l'encontre de l'autre.

C) LE PRENEUR ET LE BAILLEUR SONT TENUS DES OBLIGATIONS RÉCIPROQUES SUIVANTES :

TRAVAUX RENDUS OBLIGATOIRES : Si, pendant la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements, des travaux imposés par l'administration ou une nouvelle réglementation pour maintenir constamment l'immeuble loué conforme à sa destination contractuelle sont à réaliser, les parties conviennent d'ores et déjà de se rapprocher pour déterminer la charge du coût de ces travaux.

RESTITUTION DU BIEN LOUÉ EN FIN DE BAIL : les parties conviennent d'ores et déjà qu'en fin de bail (sauf congé donné en application des articles L. 313-4 et L. 313-4-2 du code de l'urbanisme), et pour quelque cause que ce soit : tous travaux et aménagements réalisés en cours de bail, y compris par le preneur, restent la propriété du BAILLEUR, sans aucun dédommagement au PRENEUR, et le BAILLEUR s'interdit de réclamer la remise en leur état initial des biens loués

DROIT DE PRÉFÉRENCE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DU LOCAL : Si le BAILLEUR souhaite vendre les locaux sur lesquels porte le présent bail, il doit aviser le PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre de son projet de vente.

La notification devra, sous peine de NULLITÉ, reproduire notamment l'article L. 145-46-1 du code de commerce et mentionner le prix de vente.

CLAUDE DE NON CONCURRENCE : Les parties s'interdisent l'une et l'autre d'exploiter, de créer, directement ou indirectement (par l'intermédiaire d'une société, d'un groupement entreprise, d'un membre de son groupe familial, à titre de mandataire, d'employé ou même à titre gracieux), un fonds de commerce de nature semblable à celui décrit dans les présentes, à peine de dommages et intérêts envers l'autre partie et sans préjudice du droit pour celle-ci de demander, si bon lui semble, la fermeture du fonds exploité en contravention au présent engagement. Cette interdiction s'exercera pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements.

D) UN ÉTAT DES LIEUX DOIT ÊTRE ÉTABLI PAR LES PARTIES (Art. L.145-40-1 du code de commerce):

Lors de la prise de possession des locaux par le preneur et lors de leur restitution, un état des lieux est 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 amiablement et contradictoirement, il est établi par huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les parties.

Le BAILLEUR qui n'a pas fait toutes les diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut se prévaloir de la présomption de l'article 1731 du code civil.

CLAUDE PÉNALE - CLAUDE RÉÉSOLUTOIRE

En cas de retard dans le paiement du loyer ou de toute autre somme, et à titre de clause pénale, les sommes impayées emporteront de plein droit intérêt au taux de **15,00 %** par mois.

Les parties conviennent expressément que :

- en cas de manquement par le preneur à l'une quelconque de ses obligations contractuelles, qui sont toutes de rigueur,

- en cas de violation des dispositions imposées au PRENEUR par les textes légaux et réglementaires, dont les articles L.145-1 et suivants du code de commerce,

le bail sera résilié de plein droit un mois après mise en demeure d'exécuter délivrée par exploit d'huissier restée sans effet : les conditions d'acquisition de la clause résolutoire seront constatées judiciairement et l'expulsion du PRENEUR devenu occupant sans droit ni titre, ordonnée par le juge.

Les frais d'acte engagés par le BAILLEUR pour le recouvrement des sommes qui lui sont dues incombent au PRENEUR, conformément à l'article L111-8 du code des procédures civiles d'exécution. Tous les autres frais de commandement, procédure et contentieux pourront être mis à la charge du PRENEUR par décision de justice, conformément à l'article 700 du code de procédure civile.

PARAPHES :

TS
JW

FRAIS - ENREGISTREMENT

Les frais, droits, honoraires des présentes et de leur suite seront payés comme suit :

- par le PRENEUR à hauteur de 100% ;
- par le BAILLEUR à hauteur de 0%.

Si les parties conviennent de procéder à l'enregistrement des présentes tous pouvoirs sont donnés à la partie indiquée ci- après :

Le preneur qui s'obligent à enregistrer le bail à ses frais et dans le délai d'un mois à compter de ce jour.

Si l'état des lieux est établi par huissier à défaut d'accord amiable, les honoraires sont partagés par moitié entre les parties.

HONORAIRES DE COMMERCIALISATION

La présente location a été rendue possible grâce à la mise en contact du Bailleur avec le Preneur et la négociation des présentes par l'intermédiaire de l'agence immobilière « **France Immobilier Capital** » représentée par Monsieur Yariv Azoulay. Les honoraires de commercialisation s'élèvent à la somme de 5 900 € HT (cinq mille neuf cents euros hors taxe), soit 7 080 € TTC (sept mille quatre vingt euros toutes taxes comprises) et sont répartis de la façon suivante : 50% à la charge du bailleur et 50 % à la charge du preneur soit 3540 € TTC chacun (Trois mille cinq cent quarante euros toutes taxes comprises), réglés ce jour.

Il est rappelé que pendant toute la durée du bail et de ses suites, le preneur sera redevable des frais et honoraires (y compris les honoraires de géomètre, de l'architecte de l'immeuble ou de l'architecte du bailleur notamment) de tous les actes qui en seront la suite et notamment les frais de rédaction d'acte de renouvellement, d'avenant au bail (avenant de substitution notamment,..) ou faits qui seront la suite ou la conséquence des présentes, et ce, sous sanction de la clause résolutoire, si bon semble au Bailleur. En cas de procédure, les honoraires d'avocats et d'huissier seront à la charge exclusive du preneur. Les faits d'enregistrement du présent contrat et de ses suites sont à la charge du preneur.

ÉLECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties élisent domicile : le preneur dans les lieux loués et le BAILLEUR à son domicile indiqué en première page. Elles attribuent compétence exclusive aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

PIÈCES ANNEXES

- Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- État des lieux (contradictoire ou par huissier)
- Diagnostic des conditions d'accessibilité des handicapés
- Copie des extraits nécessaires du règlement de copropriété

Le cas échéant :

- État des risques naturels et technologiques

PARAPHES :

TS

JW

INFORMATIQUE ET LIBERTÉS - DONNÉES PERSONNELLES

Les données à caractère personnel, recueillies pour les présentes, peuvent faire l'objet d'un traitement informatisé, par le MANDATAIRE (responsable de traitement), ses collaborateurs et/ou membres d'un réseau professionnel auquel il appartient. L'exigence de fourniture de ces données à caractère personnel est nécessaire à la bonne exécution du présent contrat. Si le responsable de traitement utilise les données à d'autres finalités que celles évoquées ci-dessus, il fournira une notice distincte d'information aux personnes concernées. Les données à caractère personnel sont conservées pour une durée n'excédant pas celle nécessaire au regard des finalités pour lesquelles elles sont collectées et dans la limite des délais de prescription légale.

Conformément à la loi du 06.01.78, les Parties disposent, auprès du MANDATAIRE, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, de portabilité et d'opposition au traitement des données. En cas de difficulté, les Parties peuvent introduire une réclamation auprès de la CNIL directement depuis le site <https://www.cnil.fr>.

Aux termes de l'article L.223-2 du code de la consommation, les Parties disposent d'un droit d'opposition au démarchage téléphonique en inscrivant leur numéro sur la liste bloctel : www.bloctel.gouv.fr

SIGNATURE

Fait et signé à Neuilly-Sur-Seine, le 21 10/2023
en 3... originaux dont un pour l'enregistrement et un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR

Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé"

Le preneur

Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite "lu et approuvé"

PARAPHES :

TS

IN