

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

Ci-après dénommé « LE BAILLEUR »

D'UNE PART

ET

Ci-après désignée par l'expression « LE PRENEUR »

D'AUTRE PART

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

Par les présentes, le bailleur donne à bail à loyer au preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dans le cadre du statut légal des baux commerciaux institués par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et des dispositions du décret du 30 septembre 1953 non codifiées ainsi qu'aux clauses et conditions ci-après indiquées.

1 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Lot N°5 local commercial de 26.08m² situé à l'adresse suivante : **114 rue des Dames 75017 Paris**
Celui-ci se compose : En rez-de-chaussée une entrée donnant sur une pièce principale, vitrine, un WC avec lave main séparé.

2 - DESTINATION

1 - Le PRENEUR utilisera les locaux sus-désignés, par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, exclusivement pour l'activité commerciale Petite restauration sur place, en vente à emporter et livraison. Epicerie et vente de produits dérivés.

2 - Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Il s'oblige, afin de se conformer à la réglementation le concernant, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du bail, tous travaux le concernant, le tout de manière que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

3 - Le BAILLEUR déclare que les locaux loués sont à usage commercial et que l'activité du PRENEUR telle que délimitée dans le présent bail n'est pas interdite par le règlement de copropriété dont copie est annexée aux présentes, Le PRENEUR devant respecter les dispositions statutaires qui en découlent.

3 - Le BAILLEUR s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, y compris par la location à un tiers, dans le reste de l'immeuble ou les immeubles adjacents, l'un des commerces que le PRENEUR a déclaré exercer.

3 - DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois, six, neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir, à compter du 24 mai 2024 pour se terminer le 23 Mai 2033.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, non fixés à demeure, et qui de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir, sans aucun retard, et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces résultant du plan annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la connaissance des lieux tels qu'ils existent.

IV – GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER

Le PRENEUR devra maintenir les lieux loués constamment utilisés. Il devra, en outre, les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

V – ASSURANCES

- Assurance dommage :

Le PRENEUR s'engage à faire assurer les locaux pour toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs ainsi que les éventuelles périodes de maintien dans les lieux contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris et les dégâts des eaux, à une compagnie française notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au BAILLEUR ou aux autres locataires ou copropriétaires.

- Assurance responsabilité civile :

Le PRENEUR s'engage à s'assurer en responsabilité civile contre le recours des tiers et des voisins pour tous dommages corporels, matériels ou immatériels qui pourraient leur être causés, soit du fait de son occupation, soit de celui de ses préposés ou de son activité.

VI – CHARGES ET OBLIGATIONS DE VILLE, DE POLICE, DE VOIRIE ET DE COPROPRIETE

1 – Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, de sécurité de la législation du travail, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet.

2 – Le PRENEUR ne pourra installer ni plaque, ni enseigne, store et installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR, étant toutefois précisé que le PRENEUR fera son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires et du règlement des taxes qui pourraient être exigées de ce fait, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Commerce. Le bailleur disposera de la même faculté s'il entend se prévaloir des articles L. 145-18 , L. 145-21 , L. 145-23-1 et L. 145-24 du code du commerce.

A défaut de congé, le renouvellement s'opérera en conformité avec les dispositions des articles L145-8 à L145-13 du Code du commerce.

En cas de refus de renouvellement, les dispositions des articles L145-14 à L145-30 du Code de commerce seront applicables.

4 – OBLIGATIONS DU PRENEUR

I - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le PRENEUR prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, pendant toute sa durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit (intérieur, sols, murs, sanitaires, vitrine, grille, devanture) excepté ceux mis à la charge du BAILLEUR.

Le PRENEUR sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, toute réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avéreront nécessaires, pour quelque cause que ce soit, excepté ceux mis à la charge du BAILLEUR.

II – PAIEMENT DU LOYER

Le PRENEUR s'engage à payer le loyer et les charges dans les conditions prévues à l'article « LOYER »

III – CHANGEMENT ET EMBELLISSEMENTS

1 – Le PRENEUR pourra effectuer dans les lieux loués, tous les travaux d'équipement et d'installation qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent, ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

2 – Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percements de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.

Dans ce cas, les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du PRENEUR et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques et dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le PRENEUR en cours de bail, deviendront, lors du départ du PRENEUR ou de ses ayants-cause, la propriété du BAILLEUR sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit BAILLEUR d'exiger la remise des lieux, en tout ou en partie, dans l'état primitif, aux frais du PRENEUR, même pour les travaux expressément autorisés par le BAILLEUR.

3 – A ce sujet, il est stipulé que, si du fait de l'aggravation du risque résultant de l'exploitation du commerce du Preneur, les primes d'assurances contre l'incendie de l'immeuble étaient augmentées, le Preneur devrait rembourser au Bailleur la majoration de prime que ce dernier aurait à payer pour cette cause.

VII – REPARATIONS ET TRAVAUX DE LA CHOSE LOUEE

Le BAILLEUR s'engage à assurer au PRENEUR le clos et le couvert, à l'exception des parties ouvrantes et conserve à sa charge les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, ainsi que les travaux ne pouvant être mis à la charge du PRENEUR en vertu de l'article R 145-35 du Code de commerce lequel dispose que :

« Ne peuvent être imputés au locataire :

1° 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 ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

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

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique. »

).

Tous les autres travaux sont à la charge du PRENEUR.

Lors de la conclusion du présent bail, puis tous les trois ans, dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, le bailleur communique au PRENEUR :

1. Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût

NEANT

2. Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel

NEANT

Le BAILLEUR s'engage à communiquer, à la demande du PRENEUR, tout document justifiant du montant des travaux.

Les travaux imposés par l'autorité administrative, relatifs à l'hygiène, la salubrité, la sécurité ou autres, que ces travaux portent sur l'intérieur ou l'extérieur des lieux loués, qu'ils soient la conséquence de prescriptions existantes ou à venir :

3. Le PRENEUR souffrira, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, et par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure, et l'hypothèse où les travaux empêcheraient le Preneur d'exercer son activité dans les locaux loués ..
4. Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.
5. Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations, travaux de ravalement et, en général, pour l'exécution de tous travaux.
6. Le Preneur devra, également, supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués, sauf son recours contre l'administration, les propriétaires voisins ou qui il y aura lieu, mais en laissant toujours le Bailleur hors de cause.
7. Le PRENEUR devra faire ramoner, à ses frais, par l'entrepreneur de son choix, les cheminées, poêles, fourneaux et conduits de fumée pouvant desservir les lieux loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire suivant les prescriptions administratives et en fin de bail.

VIII - CONDITIONS SPECIALES D'OCCUPATION

1 - Le PRENEUR ne pourra tenir en aucun cas pour responsable le BAILLEUR pour tous vols qui pourraient être commis chez lui, et il ne pourra réclamer audit BAILLEUR de ce chef, aucune indemnité, ni dommages-intérêts, ni aucune diminution de loyer.

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

2 - Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone ou le chauffage.

3 - Le PRENEUR ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

4 - En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

5 - Le PRENEUR devra se conformer au règlement général de l'immeuble, et notamment aux dispositions du règlement de copropriété applicable dont la copie est annexée aux présentes. .
Le PRENEUR pourra jouir des parties et services communs de l'immeuble.

6 - D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du présent bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

IX - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, à ses risques et périls, et à ses frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du PRENEUR, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués, et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le BAILLEUR puisse être recherché.

X - VISITE DES LIEUX

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux pour visiter, réparer ou entretenir l'immeuble. Le BAILLEUR observe un délai de prévenance de trois (3) jours ouvrés, hors cas de force majeure.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés, de 9 heures à 12 heures, et de 14 heures jusqu'à 18 heures, par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR.

Il devra, pendant le même temps, laisser le BAILLEUR apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués. En cas de vente de la surface louée, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures jusqu'à 18 heures, sans interruption pendant les huit semaines qui précèderaient, la mise en vente.

XI - INTERDICTIONS DIVERSES

Il est interdit au PRENEUR :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;

- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.

A – INTERRUPTION DANS LE SERVICE DES INSTALLATION DE L'IMMEUBLE

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations de l'immeuble, le Preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au Bailleur, quelles qu'en soient la cause et la durée de l'interruption.

Mais le Bailleur, de son côté, devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum, à moins qu'il ne soit pas en son pouvoir de la faire cesser.

B - DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

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

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou de l'autre des PARTIES, et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice pour le BAILLEUR de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

C - RESTITUTION DES LOCAUX

A l'occasion de l'expiration du bail, le PRENEUR devra prévenir le BAILLEUR de la date de son déménagement trois mois à l'avance, afin de permettre au BAILLEUR de faire à l'Administration fiscale, les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

D – LOYER EN FIN DE BAIL

Si, par erreur, pendant les six mois précédant l'expiration du bail après la délivrance d'un congé, une quittance de loyer était présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant que le présent bail a été prorogé ou s'est trouvé renouvelé par tacite reconduction, sauf, bien entendu, l'effet de toutes dispositions légales en la matière.

E- TOLERANCES

Une tolérance ponctuelle relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, sauf à ce que cette tolérance fasse l'objet d'une modification écrite du présent bail.

5 - CHANGEMENT D'ETAT

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il s'agisse d'une personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur dans les deux mois de l'événement, sous peine de résiliation du présent acte, si bon semble audit Bailleur, et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du code civil.

6 - ENGAGEMENT DIRECT EN CAS D'APPORT EN SOCIETE

Dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les lieux loués, ladite société devra prendre l'engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ces droits et actions, directement contre la société, le tout sous peine de résiliation du présent acte, si bon semble au Bailleur, et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du code civil.

7- OBLIGATION DU BAILLEUR

Le BAILLEUR s'engage à :

- Délivrer au PRENEUR la chose louée au jour et aux conditions tels que prévus au présent bail ;
- Permettre une jouissance paisible du PRENEUR pendant la durée du bail.

En cas de vente des locaux, le BAILLEUR s'engage à respecter les dispositions de l'article L145-46-1 du Code de commerce prévoyant un droit de préemption du locataire en lui notifiant une proposition précisant le prix et les conditions de la vente et reproduisant les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce lesquels disposent que :

"Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque. Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article 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. Il n'est pas non plus applicable lorsqu'il est fait application du droit de préemption institué aux chapitres Ier et II du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur le fondement de l'article L. 213-11 du même code."

Lorsque le local est situé dans un immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, le BAILLEUR est tenu de mettre à la disposition du locataire, sur simple demande, le dossier amiante.

- **Situation de l'immeuble au regard des risques naturels, miniers et technologiques (article L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement)**

Le BAILLEUR déclare qu'à ce jour :

☐ le bien objet des présentes n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels, miniers, ou technologiques ou dans une zone de sismicité.

En conséquence, le BAILLEUR annexe au contrat un état des risques établi depuis moins de six mois à la date des présentes, ainsi qu'une copie du plan et de ses annexes cartographiques permettant de localiser l'immeuble au regard de ces risques. Le PRENEUR déclare avoir pris connaissance de ces documents et faire son affaire personnelle de cette situation.

8. CESSIION ET SOUS-LOCATION

1 - Droit de cession

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au bail, sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR.

Le PRENEUR ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce ou au bénéficiaire du transfert universel de son patrimoine professionnel.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû par le preneur des sommes restées impayées au titre du présent bail. En outre, le PRENEUR restera solidairement garant avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de la cession du bail, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail, et ce exception faite si le bail est résilié avant, la solidarité ne s'appliquant alors qu'aux loyers impayés à cette date.

De la même façon, tous les titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux, pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de la cession du bail, au profit du bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires, ce que le preneur s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport.

Conformément à l'article L. 145-16-1 du code de commerce, le BAILLEUR informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux de sortie devra être régularisé entre le cédant et le bailleur et, dans le même temps, un état des lieux d'entrée entre le cessionnaire et le bailleur. Ces états des lieux seront dressés contradictoirement et à l'amiable. A défaut, les états des lieux seront constatés par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par le bailleur, le cédant et le cessionnaire.

Enfin, si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L. 214-1 à L. 214-3 et R*. 214-1 à R. 214-16 du code de l'urbanisme, le preneur devra justifier au bailleur, en même temps qu'il lui notifie le projet d'acte de cession :

- de ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A. 214-1 du code de l'urbanisme ;
- de ce que la commune n'a pas préempté dans le délai de 2 mois qui lui était ouvert.

En cas d'infraction à l'une quelconque des dispositions ci-dessus, les présentes pourront être résiliées immédiatement, sans préavis et sans préjudice du paiement de tous dommages et intérêts.

2 - Droit de préférence du BAILLEUR

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

Le BAILLEUR aura la faculté, dans le mois de la réception de cette notification, d'informer le PRENEUR dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de

conditions, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée sous quinzaine.

Le droit de préférence ainsi défini, portera sur le fonds de commerce et s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs, pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

Pour permettre au bailleur de faire jouer son droit de préférence, le Preneur devra lui communiquer au moins un mois à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception le projet d'acte de cession comportant l'intégralité des conditions de la cession envisagée.

Si la cession du fonds porte sur les stocks et les contrats en cours, toute justification doit être donnée au Bailleur en même temps que la notification sur l'évaluation des stocks et sur la nature des contrats et la personnalité des co-contractants pour que la notification soit valable.

Si la cession a été consentie à des conditions plus avantageuses que celle contenues dans la notification initiale, le Bailleur pourra encore se substituer au cessionnaire, en notifiant sa décision au cédant dans le mois de la date prévue pour la signature de l'acte de cession dans les conditions de formalisme prévues ci-dessus.

3 - Régularisation de la cession

En cas de cession régulière, celle-ci comportera garantie solidaire du cédant avec le cessionnaire, pour le paiement des loyers et l'exécution des clauses du bail dans les conditions prévues aux ci-dessus, le BAILLEUR devant être d'autre part, appelé à concourir à la cession par la notification prévue ci-dessus.

La cession devra être constatée par acte authentique ou sous seing privé, dont le texte intégral devra être préalablement soumis au Conseil du BAILLEUR ; une grosse ou un exemplaire de l'acte de cession devra être remis au BAILLEUR, dans le mois de la signature, aux frais du PRENEUR, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

9. PROCEDURES COLLECTIVES

Dans le cas où une procédure collective, au sens du Titre II du Livre Sixième du Code du Commerce, serait ouverte à l'encontre du Preneur, ce dernier devra, dès le Jugement d'ouverture de ladite procédure, en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de redressement ou de liquidation judiciaire, les sommes dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture de la procédure se compenseront de plein droit, et sans qu'il en soit besoin d'aucune formalité judiciaire, avec le dépôt de garantie.

Après l'arrêt d'un éventuel plan de continuation par le tribunal, le Bailleur demandera au Preneur de reconstituer le dépôt de garantie, dans le cas où celui-ci aurait fait, en tout ou partie, l'objet d'une compensation.

La cession du droit au bail par l'Administrateur judiciaire, ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées au 1^{er} alinéa de l'article 23 « Cession » et moyennant la reconstitution du dépôt de garantie par le cessionnaire entre les mains du Bailleur.

Lois et usages des locaux :

Pour tout ce qui n'est pas prévu au présent acte, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.

10. LOYER

Le présent bail est en outre consenti moyennant un loyer annuel hors charge de 17.640€ (dix-sept mille six cent quarante euros) que le PRENEUR s'engage à payer mensuellement et d'avance.

Ledit loyer est exonéré de TVA.

Ce loyer comprend des charges annuelles de 360€ trois cent soixante euros

Tous paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

De plus, en cas de non-paiement à son échéance d'une quittance de loyer, de charges ou autres accessoires, celle-ci sera remise immédiatement au contentieux et son montant, du fait de cette remise, sera de plein droit majoré de 1,5% par mois pour couvrir le Bailleur ou son mandataire de frais exposés par lui, pour obtenir le recouvrement de la quittance impayée, en ce non compris les frais taxables.

11 – DEPOT DE GARANTIE

Le PRENEUR s'engage à verser un dépôt de garantie correspond à deux mois de loyer soit la somme de 2.940€ (deux mille neuf cent quarante euros).

Cette somme sera versée par le PRENEUR au moment de la signature du présent contrat.

Cette somme sera conservée pendant toute la durée du bail sans porter intérêts.

Elle sera remboursée au PRENEUR au plus tard dans les trois mois de la remise des clefs, sans imputation possible du dernier terme, en fin de jouissance du PRENEUR et après déduction de toutes sommes pouvant être dues par le Preneur à titre de loyer, indemnités d'occupation, charges, impôts remboursables, réparations, ou à tous autres titres.

La quittance en sera donnée au jour de la Prise d'Effet du présent bail.

Le montant du dépôt de garantie sera augmenté ou diminué à l'occasion de chaque modification du taux du loyer, de façon à demeurer égal à tout moment à deux termes de loyer.

Si, pour une raison quelconque, le dépôt de garantie était utilisé en cours de bail, pour le règlement de toutes sommes dues au BAILLEUR, le PRENEUR s'engage alors à reconstituer ledit dépôt à réception de toute demande écrite du Bailleur. A défaut, le présent bail sera résilié de plein droit.

En cas de procédure collective du PRENEUR, une compensation s'opèrera de plein droit, entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues par le PRENEUR au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective ; en cas de poursuite de l'activité du PRENEUR dans les lieux loués, postérieurement au jugement d'ouverture, le dépôt de garantie devra être immédiatement reconstitué entre les mains du Bailleur, pour correspondre au même nombre de termes mensuels. Si l'administrateur ou le liquidateur décidait de mettre fin au bail en renonçant d'user de la faculté qui leur est consentie, l'inexécution donnerait lieu à des dommages et intérêts, que les Parties conviennent d'ores et déjà de fixer au montant du dépôt de garantie.

Enfin, en cas de résiliation judiciaire du présent bail pour une cause imputable au PRENEUR, le montant du dépôt de garantie restera définitivement acquis au BAILLEUR, à titre de premiers dommages et intérêts.

12. - INDEXATION ET REVISION DU LOYER

1 - Indexation du Loyer :

Les parties conviennent expressément que le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire, automatiquement et sans notification préalable, en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

L'indice de référence est celui du 4eme trimestre 2024 132.63 (ILC)

L'indice de base sera l'indice du même trimestre précédant la date de l'indexation.

Si, au cours du bail, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait avoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice le plus voisin, déterminé en cas d'incertitude par un expert mandataire des parties, désigné à défaut d'accord entre elles par le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris.

Au cas, où l'indice retenu subirait une modification de présentation ou de périodicité, l'indice rénové se substituerait automatiquement à l'ancien indice, avec application des coefficients de raccordement établi par l'INSEE ou d'usage courant.

La clause d'indexation prévue ci-dessus est une clause essentielle et déterminante sans laquelle les parties n'auraient pas contracté. En conséquence la non-exécution totale ou partielle et pour quelque motif que ce soit de ladite clause, que les parties considèrent comme nécessaire à l'équilibre du contrat, le loyer ayant été fixé en considération de cette clause, entraînerait de plein droit la résiliation intégrale du présent bail si bon semble au bailleur.

Le loyer est fixé pour la première période triennale seulement, et il sera susceptible d'être révisé au début de chaque nouvelle période, aux conditions prévues par la législation en vigueur et selon l'indice choisi pour l'indexation.

13. IMPOTS

Le PRENEUR acquittera ses contributions personnelles, contributions mobilières, patente et généralement tous impôts contributions et taxes auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui à un titre quelconque et il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Sera imputés au PRENEUR, dans la limite de l'article R145-35 du Code de commerce, la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement.

14 - INTERETS DE RETARD

Sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le PRENEUR s'engage formellement, en cas de non-paiement de loyers, charges et de toutes autres sommes dont le PRENEUR sera redevable à l'égard du BAILLEUR à leur échéance, à régler au BAILLEUR en sus des loyers, charges et provisions sur charges, des intérêts au taux de 1.5% par mois calculé sur toutes sommes dues, lesquels intérêts seront dus de plein droit, tout trimestre commencé étant dû en entier.

Le PRENEUR s'engage également à rembourser au BAILLEUR les frais de commandement et de mise en demeure, et notamment les honoraires d'avocats et d'huissiers et frais divers engagés par le BAILLEUR pour le recouvrement des sommes qui lui seraient dues.

15 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR (ou par un tiers mandaté par ces derniers) et joint au présent contrat de bail lors de la prise de possession des locaux par le PRENEUR à frais partagés pour moitié.

Un état des lieux est établi dans les mêmes conditions lors de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux. Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement il est établi par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés pour moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Le BAILLEUR qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil selon laquelle : « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le locataire est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

Remise des clefs :

Le PRENEUR devra remettre les clefs des locaux dès son déménagement effectué quelle qu'en soit la date, fût-elle antérieure à la fin du bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourra en aucun cas être invoqué ni admis au mépris de la présente stipulation. La remise des clefs par le locataire et leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

16 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé que, à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoire, à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter mentionnant ce dernier délai, conformément aux dispositions de l'article L. 145-41 du Code de commerce, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au Juge des Référé, pour constater le manquement et le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur par une ordonnance, exécutoire par provision, nonobstant appel..

Indépendamment de qui précède, il est convenu que le bail sera résilié aussitôt de plein droit en cas de dissolution de la société preneuse pour quelque motif qu'il se soit.

Dans ce cas, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur, à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice de tout autre dus.

Tous les frais ainsi motivés par les infractions du locataire, ainsi que ceux de procédure et d'expulsion, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, de même que les frais et honoraires de recouvrement, seront à la charge du Preneur.

17 - CLAUSE PENALE

Sans qu'il soit dérogé à la clause résolutoire ci-dessus stipulée :

-dans le cas où le Bailleur devrait recourir aux tribunaux ou faire établir des actes d'huissier pour obtenir l'exécution des obligations du présent contrat, le Preneur rembourserait à celui-ci tous les frais

de procédure et d'actes extrajudiciaires étant toutefois précisé que cette indemnité ne serait due en cas de condamnation judiciaire du Preneur en dernier ressort ;

-dans le cas où le locataire se maintiendrait dans les lieux à l'expiration du bail (hormis renouvellement) il devrait payer au Bailleur une indemnité d'occupation au moins égale au montant du loyer dernièrement en vigueur majoré de 20%, charges et TVA éventuellement applicable en sus, sans préjudice de tous dommages et intérêts et des mesures d'expulsion de droit ;

Les frais d'actes et honoraires, droits d'enregistrement et timbres, ainsi que tous doubles droits ou amendes, s'il y a lieu, seront à la charge et sous la responsabilité du preneur.

-dans le cas de résiliation du bail par la faute du Preneur, il devra au Bailleur une indemnité au moins égale à SIX MOIS de loyer (TVA éventuellement en sus), sans préjudice du paiement de toutes autres sommes dues en vertu du bail ou de la loi.

18 - CONDITIONS PARTICULIERS ET ANNEXES

Les Conditions Particulières et les Annexes font partie intégrante du présent bail.

19 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extra judiciaires ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués et le Bailleur à son domicile sus indiqué.

Fait à Paris, le
En deux exemplaires originaux

LE BAILLEUR*

LE PRENEUR*

*Ajouter la mention manuscrite « Lu et approuvé »

ANNEXES :

Règlement de copropriété

Etat des risques et pollutions

Inventaire de la répartition des charges entre le bailleur et le locataire

Diagnostic de Performance Energétique