

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

**Ci-après désignée le « Bailleur » ou, alternativement, le « Propriétaire »
DE PREMIERE PART,**

AVOVENTES

ET

La société OSCARBNB, SAS au capital de 20.000,00€, domiciliée 51 Bis Rue de Breteuil 78670 Médan, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le Numéro 830 094 272, prise en la personne de ses représentants légaux.

**Ci-après désigné le « Preneur » ou, alternativement, le « Locataire »
DE SECONDE PART,**

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après dénommés individuellement une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** ».

IL A ÉTÉ ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSE PREALABLE :

Le Bailleur est propriétaire du (ci-après le « **Bien** »), local d'une superficie de 351 m², situé au sein d'un ensemble immobilier sis à Saint Maur Des Fosses 94100, 29, Avenue de Tunis (ci-après l'« **Immeuble** »). Le Preneur s'est déclaré intéressé à prendre à bail le Bien, plus amplement désignés ci-après (ci-après les « **Locaux Loués** »), ce que le Bailleur a accepté. Dans ces conditions, les Parties se sont rapprochées afin de convenir du présent bail commercial dans les termes et conditions qui suivent.

ARTICLE PRELIMINAIRE – APPLICATION DU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

Par les présentes (ci-après désignées le « **Bail** »), le Bailleur donne à bail au Preneur qui l'accepte conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R. 145-1 à R.145-11, R 145-33, D. 145-12 à D.145-19 du code du commerce, de celles « non abrogées » du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents, les Locaux Loués tels que définis ci-après.

Celles-ci seront applicables tant à l'égard du Preneur qu'à tout cessionnaire ou occupant se trouvant régulièrement aux droits de celui-ci, au cours du Bail comme de ses éventuels renouvellements.



Les parties reconnaissent avoir librement négocié entre elles l'ensemble des termes et conditions du présent Bail, et ce dans un contexte de coopération mutuelle.

CHAPITRE I : DESCRIPTION

ARTICLE 1 – DESIGNATION

§ 1 : Désignation des Locaux Loués

Les Locaux Loués sont dépendants de l'Immeuble. Ils sont décrits comme suit :

Description des locaux loués :

Au premier étage :

Porte droite, compl. 1ère : un appartement d'une superficie habitable totale de 24,7 m², composé d'une cuisine, un séjour, salle d'eau et w.c.

Porte Gauche, compl. 1ère : un appartement d'une superficie habitable totale de 18,37 m², composé d'une cuisine, un séjour, salle d'eau et w.c.

Porte droite, compl. 2ème : un appartement d'une superficie habitable totale de 21,08 m², composé d'une cuisine, un séjour, salle d'eau et w.c.

Porte Gauche, compl. 2ème : un appartement d'une superficie habitable totale de 18,78 m², composé d'une cuisine, un séjour, salle d'eau et w.c.

Au Deuxième étage :

Porte droite, compl. 1ère : un appartement d'une superficie habitable totale de 24,76 m², composé d'une cuisine, un séjour, salle d'eau et w.c.

Porte Gauche, compl. 1ère : un appartement d'une superficie habitable totale de 18,33 m², composé d'une cuisine, un séjour, salle d'eau et w.c.

Porte droite, compl. 2ème : un appartement d'une superficie habitable totale de 20,88 m², composé d'une cuisine, un séjour, salle d'eau et w.c.

Porte Gauche, compl. 2ème : un appartement d'une superficie habitable totale de 18,68 m², composé d'une cuisine, un séjour, salle d'eau et w.c.

Au troisième étage :

Porte droite, compl. 1ère : un appartement d'une superficie habitable totale de 24,75 m², composé d'une cuisine, un séjour, salle d'eau et w.c.

Porte Gauche, compl. 1ère : un appartement d'une superficie habitable totale de 18,35 m², composé d'une cuisine, un séjour, salle d'eau et w.c.

Porte droite, compl. 2ème : un appartement d'une superficie habitable totale de 20,94 m², composé d'une cuisine, un séjour, salle d'eau et w.c.

Porte Gauche, compl. 2ème : un appartement d'une superficie habitable totale de 18,75 m², composé d'une cuisine, un séjour, salle d'eau et w.c.

Au quatrième étage :

B A

NR

Porte droite, compl. 1ère : un appartement d'une superficie habitable totale de 24,92 m², composé d'une cuisine, un séjour, salle d'eau et w.c.

Porte Gauche, compl. 1ère : un appartement d'une superficie habitable totale de 18,45 m², composé d'une cuisine, un séjour, salle d'eau et w.c.

Porte droite, compl. 2ème : un appartement d'une superficie habitable totale de 21,01 m², composé d'une cuisine, un séjour, salle d'eau et w.c.

Porte Gauche, compl. 2ème : un appartement d'une superficie habitable totale de 18,69 m², composé d'une cuisine, un séjour, salle d'eau et w.c.

Au Rez de Chaussée :

Porte droite : un appartement d'une superficie habitable totale de 26,41 m², composé d'une cuisine, un séjour, salle d'eau et w.c.

Porte Gauche : un appartement d'une superficie habitable totale de 11,67 m², composé d'une cuisine, un séjour, salle d'eau et w.c.

§ 2 : Déclarations

Le Preneur déclare qu'il a eu accès à l'ensemble des documents et informations concernant l'Immeuble et les Locaux Loués. Par ailleurs, le Preneur déclare qu'il a obtenu du Bailleur l'ensemble des informations et documents qu'il a souhaité consulter et qu'il a pu procéder à toute étude fiscale, comptable, technique et juridique qu'il a estimé nécessaire à l'objet des présentes et à l'exercice de son activité au sein des Locaux Loués.

En outre, le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance des Locaux Loués et de l'Immeuble pour les avoir vus et visités préalablement à la signature du présent Bail.

Les Parties conviennent expressément que les surfaces objet du Bail s'entendent parties communes incluses. Si l'Immeuble est en copropriété, il s'agira des tantièmes correspondant aux lots objet du Bail, augmentés le cas échéant d'une quote-part des parties communes.

ARTICLE 2 – DUREE

Le bail est consenti pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, prenant effet le 1er mars 2023.

Le locataire bénéficiera d'une franchise de loyer pour une période de six (6) mois à compter de la signature du présent bail, destinée à la réalisation des travaux nécessaires à l'aménagement et à l'exploitation des locaux loués.

Conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. Le Preneur qui voudra mettre fin au Bail devra en informer le Bailleur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins six mois.

Sans préjudice des articles L. 145-21 et L. 145-23-1 du code de commerce, Le Bailleur pourra refuser le renouvellement du bail s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18 ou L. 145-24 du Code de commerce, afin de construire, reconstruire ou surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain. Le Bailleur qui entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21,

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

et L. 145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Enfin, le Preneur devra réaliser à ses frais exclusifs et sous sa propre responsabilité, outre ses propres travaux d'aménagement, l'ensemble des travaux qui seraient requis pour l'obtention et le maintien en vigueur des autorisations nécessaires à l'exercice de son activité. L'ensemble de ces travaux sera soumis à la procédure décrite à l'article 11 des présentes.

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LOCAUX – ENSEIGNE

Les dispositions du présent article 3 doivent s'entendre strictement et constituent une condition essentielle et déterminante du Bail, ce que le Preneur reconnaît expressément.

§ 1 : Destination contractuelle

Les Locaux objets des présentes sont à usage exclusif de locations de biens immobiliers, nu ou meublés, administration, exploitation, gestion directe ou indirecte de tous biens immobiliers, activités de location de mobilier et autre services para-hôtelières.

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle à ses frais, risques et périls, du respect du règlement de copropriété et plus généralement de toutes les réclamations qui seraient formulées par tout tiers, eu égard à son activité, sans aucun recours contre le Bailleur, ce qu'il reconnaît expressément.

Si l'activité du Preneur venait à être jugée, par décision revêtue d'une autorité définitive de chose jugée, contraire au règlement de copropriété, le contrat serait résilié de plein droit à la date de signification de ladite décision, sans indemnité de part et d'autre.

§ 2 : Maintien de la destination contractuelle

Le Preneur devra occuper les Locaux Loués par lui-même paisiblement, conformément aux dispositions des articles 1728 et 1729 du Code civil.

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur sera tenu de conserver aux Locaux Loués la destination contractuelle convenue à l'exclusion de toute autre activité de quelque nature, importance et durée qu'elle soit à peine de résiliation immédiate du Bail.

Il maintiendra les Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale selon l'usage prévu ci-dessus.

Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives, et s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les Locaux Loués une activité soumise à autorisation quelconque sans avoir au préalable obtenu une telle autorisation.

Le Preneur devra exploiter personnellement les Locaux Loués, toute location-gérance du fonds de commerce qu'il exploitera dans les Locaux Loués lui est interdite.

§ 3 : Autorisations nécessaires à l'exercice de l'activité

B
17

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités visées ci-dessus n'implique de la part du Bailleur aucune garantie de l'obtention ni du maintien des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit ou de toutes autres autorisations à quelque titre que ce soit, ni aucune diligence à cet égard.

En conséquence, le Preneur fera son affaire personnelle, et sous sa seule responsabilité, de l'obtention et du maintien à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités, ainsi que sa conformité aux dispositions du règlement de copropriété concernant les Locaux Loués, dont le Preneur déclare avoir parfaite connaissance.

ARTICLE 4 : ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Un état des lieux sera établi, contradictoirement entre les Parties, à l'entrée dans les Locaux Loués du Preneur, par un huissier dont les honoraires sont partagés entre le Bailleur et le Preneur (l'"Etat des Lieux d'Entrée").

Au cas où pour une raison quelconque non imputable au Preneur cet Etat des Lieux d'Entrée ne pourrait pas être dressé, il serait procédé par la partie la plus diligente à l'établissement, par huissier, à frais partagés entre les Parties, à un constat de l'état des Locaux Loués, qui s'imposerait alors aux Parties, sans contestation possible de la part de la partie défaillante.

Le Preneur prendra possession des Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent au jour de la prise d'effet des présentes sans pouvoir exiger du Bailleur aucuns travaux supplémentaires, aucune modification, adjonction ou transformation quelconque (notamment en matière de sécurité, d'hygiène, d'accessibilité ou de mise en conformité par rapport à la réglementation administrative ou aux textes légaux).

CHAPITRE II : LOYER ET ACCESSOIRES

ARTICLE 5 - MONTANT DU LOYER

- Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal mensuel charges comprises de 15 000€ (quinze mille euros) (ci-après le "**Loyer**").

La quote-part de provision sur charges s'ajoutera au montant du loyer mensuellement appelé par le Bailleur, le Preneur s'engageant expressément à la régler en complément du loyer mensuel. La taxe foncière doit être payée par le preneur.

Le loyer n'est pas assujéti à la TVA.

ARTICLE 6 - INDEXATION DU LOYER

Le loyer est fixé pour la première période triennale seulement. Les Parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué conformément aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce à l'issue de chaque période annuelle en fonction de la variation dudit indice et pour la première fois le.

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE).

BA NR

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du Bail.

L'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause et des dispositions des articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce, étant celui du trimestre correspondant publier lors de la révision.

ARTICLE 7 – MODALITES DE PAIEMENT DES LOYERS ET CHARGES

Le Loyer sera payable mensuellement et d'avance, à la date maximum du 8 de chaque mois.

Le premier terme sera payé au jour de la signature des présentes et calculé *pro rata temporis* entre la date de signature et la date d'échéance du premier terme de Loyer. Il en sera de même pour le dernier terme qui sera calculé *pro rata temporis* entre le 1^{er} jour du mois civil en cours et la date de fin de Bail.

Le paiement des loyers hors taxes en principal et accessoires et plus généralement de toutes les sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre du Bail, sera effectué par virement bancaire sur le compte bancaire du Bailleur dont les coordonnées seront communiquées au Preneur.

En cas de changement de domiciliation bancaire du Bailleur, celui-ci (ou, le cas échéant, son mandataire) s'engage à communiquer au Preneur, au plus tard deux (2) mois avant la plus proche échéance, ses nouvelles références bancaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Dans le cas où en cours d'année, la provision pour charges précisée à l'article 5 des présentes se révélerait insuffisante, le Bailleur réajustera le montant de cette provision et notifiera au Preneur les montants de la provision réajustée qui sera prélevé par le Bailleur dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de la notification.

CHAPITRE III : CHARGES ET CONDITIONS

ARTICLE 8 : CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

§1 : Autorisation et travaux prescrits par l'Administration

Le Preneur fera son affaire personnelle pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements des travaux de mise en conformité des Locaux Loués au regard de toutes les réglementations administratives et de police applicables ou inhérentes tant aux Locaux Loués qu'à l'activité du Preneur qui y sera exercée (y compris en matière environnementale), étant ici précisé que par "activité du Preneur", les Parties entendent l'activité réellement exercée par le Preneur dans les Locaux Loués, la façon dont il les utilise, les conséquences de ses propres travaux ainsi que ses obligations en qualité de chef d'établissement ou d'employeur au sens du Code du travail ainsi qu'au sens de la réglementation applicable aux établissements recevant du public.

Il se chargera notamment d'obtenir les autorisations prescrites par la législation ou la réglementation en vigueur et à venir pour l'exercice de son activité dans les Locaux Loués et notamment, sans que cette liste ne soit limitative, en matière environnementale, d'hygiène, de sécurité, d'urbanisme et de réglementation sur les établissements.

BN 

Il se conformera à toutes les recommandations et injonctions émanant de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et plus généralement de tous les Services Administratifs concernés de sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Il est également convenu qu'au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des Locaux Loués objet du présent Bail du fait de l'activité du Preneur, les frais et conséquences de ces modifications, aménagements et adaptations seront supportés par le Preneur qui s'y oblige, sans que le Bailleur ne puisse initier un quelconque recours à son encontre au titre d'une éventuelle méconnaissance desdites règles.

§2 : Respect des règlements

Le Preneur devra se conformer pour l'exploitation de son activité, au règlement de copropriété, aux lois, règlements et prescriptions administratives, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la réglementation du travail, le tout de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché. Le Preneur se conformera à toutes modifications ou mises en place que le Bailleur pourra être amené à leur apporter dans le futur.

Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'Immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

ARTICLE 9 : GARNISSEMENT DES LOCAUX LOUES – EXPLOITATION COMMERCIALE

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle de toutes autorisations à obtenir de quelque administration que ce soit, tant pour l'exercice de son activité que pour la réalisation de travaux qui pourraient être effectués dans les lieux, à faire également son affaire personnelle de l'exécution ou du paiement de tous droits qui pourraient être dus, se conformer aux textes en vigueur, règlements de ville, de police ou de voirie, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur déclare n'avoir fait l'objet d'aucune interdiction d'exercer une activité professionnelle ou sociale visée par l'article L. 225-20 du Code pénal.

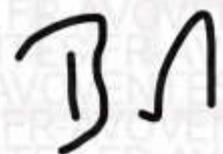
Le Preneur s'engage à acquitter directement toutes ses consommations personnelles d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, d'internet etc., selon les indications de ses compteurs et relevés, et le cas échéant de faire poser les compteurs à ses frais.

ARTICLE 10 : AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX

§1 : Travaux à l'initiative du Preneur

Le Preneur tiendra les Locaux de façon constante en parfait état d'entretien et de réparations selon son obligation définie ci-dessus, sans que le Bailleur ne soit contraint d'intervenir. Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

A défaut pour le Preneur d'exécuter les mesures d'entretien et de réparation, et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant trente (30) jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

Les mesures d'entretien, remplacements, réparations et travaux ressortant en tout ou partie de la compétence de la copropriété de l'Immeuble dont dépendent les Locaux, seront décidées et exécutées selon les règles en vigueur au sein de la copropriété et s'imposeront au Preneur, qui en supportera la charge selon ses obligations locatives d'entretien et de réparation, telles que définies ci-dessus et en fonction des tantièmes de copropriété attachés aux Locaux.

Le Preneur ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

Tous travaux de transformation ou d'amélioration feront l'objet d'une demande d'autorisation écrite par le Preneur au Bailleur avec un état des lieux à la fin des travaux. Ces travaux ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnité au profit du Preneur ni en cours ou fin de bail

§ 2 : Mesures spécifiques relatives aux réglementations d'hygiène, sécurité et contrôles sanitaires

Le Preneur prendra toutes les mesures nécessaires pour assurer la sécurité et la protection de la santé des personnes dans les Locaux Loués conformément à toutes dispositions, légales, réglementaires, recommandations d'organismes sanitaires nationaux, bureaux de contrôle et concernant notamment les réseaux d'eau, d'air, etc.

ARTICLE 11 : ENTRETIEN DES LOCAUX LOUES

§ 1 : Travaux d'entretien et de réparation

Le Preneur jouira desdits Locaux Loués paisiblement (ancienne notion de "bon père de famille") et les entretiendra en parfait état de réparations, d'entretien et de maintenance au sens des articles 605 et 1754 du Code civil, le tout à la seule exception des réparations expressément et limitativement visées à l'article 606 du Code Civil sauf si ces dernières sont la conséquence du manque d'entretien du Preneur.

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les Locaux Loués, pendant toute la durée du Bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien et de nettoyage.

§ 2 : Contrats d'entretien

Afin de garantir l'entretien courant, la sécurité et la pérennité des Locaux Loués, le Preneur s'engage à souscrire tous contrats d'entretien et d'en fournir copie au Bailleur dans le mois de son entrée en jouissance, puis à lui adresser tous les ans les justificatifs correspondants.

§ 3 : Défaut d'exécution des travaux d'entretien

A défaut d'exécution par le Preneur des travaux visés au §1 ci-dessus, le Bailleur pourra se substituer au Preneur un (1) mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception d'avoir à les réaliser par une entreprise de son choix restée en tout ou partie sans effet.

Les travaux seront alors exécutés par le Bailleur aux frais exclusifs du Preneur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur sont sans aucune indemnité étant néanmoins précisé qu'ils donnent lieu à l'application d'une franchise deux mois de loyer.

BN

1/R

A défaut de souscription des contrats d'entretien visés au §2 ci-dessus dans les délais impartis, le Bailleur pourra, dans les mêmes formes, conclure lui-même lesdits contrats avec les entreprises de son choix et exiger le remboursement de leur coût auprès du Preneur.

ARTICLE 12 : VISITE DES LOCAUX LOUES

§ 1 : Visite pendant le cours du Bail

En réponse à une demande de visite préalable du Bailleur ou de son représentant, le Preneur s'engage à proposer des créneaux de visite en considération de son planning de réservation, et ce afin de ne pas troubler l'exercice de l'activité commerciale.

§ 2 : Visite pendant la période de préavis

Le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués par le Bailleur, son représentant ou d'éventuels locataires en cas de résiliation ou de non-renouvellement du Bail pendant la période de préavis. Afin de ne pas porter une atteinte excessive au droit du Preneur, cette visite devra être notifiée préalablement afin de pouvoir être réalisée en dehors des jours et heures d'occupation des Locaux Loués.

ARTICLE 13 : MODIFICATION JURIDIQUE

La qualité des parties en présence étant une condition déterminante du Bail, le Preneur s'engage à notifier au Bailleur toute modification juridique significative dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de leur survenance, notamment les changements statutaires et la mise en œuvre d'une procédure collective à son encontre.

Il s'engage également à signifier au Bailleur dans les formes prévues par l'article 1690 du Code Civil toute fusion ou apport partiel d'actif.

A défaut, le présent Bail pourrait être résilié de plein droit.

ARTICLE 14 : RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

Préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, le Preneur devra avoir acquitté la totalité des termes de Loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

§ 1 : État des lieux de sortie

Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du Bail, rendre les Locaux Loués en parfait état d'entretien et de réparation, après avoir réalisé les travaux de retrait exigé, le cas échéant, par le Bailleur en application de l'article 12 des présentes.

L'état des lieux, dont la date sera déterminée d'un commun accord entre les Parties ou qui se tiendra à défaut le jour de l'expiration du Bail, comportera s'il y a lieu le relevé des réparations à effectuer.

Au préalable, dans les trois (3) mois précédant le départ du Preneur, il sera établi de manière contradictoire entre le Bailleur ou l'architecte ou tout autre représentant du Bailleur et le Preneur un pré-

Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a stylized 'B' and 'N' followed by '1/R'.

état des lieux de sortie indiquant les éventuelles réparations, nettoyages et remplacements nécessaires et à la charge du Preneur au titre du Bail, que le Preneur s'obligera alors à réaliser avant son départ à ses frais, sous le contrôle du maître d'œuvre du Bailleur. A défaut, le pré-état des lieux sera établi sur initiative de la Partie la plus diligente, par huissier contradictoirement entre les deux Parties et à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

§2 : Travaux de réparation et de remise en état

Si des réparations ou des travaux de remise en état s'avèreraient nécessaires, le Preneur devra, dans les huit (8) jours de la notification des devis établis par un Bureau d'Etude Technique ou des entreprises agréées par le Bailleur éventuellement présent lors de l'état des lieux, donner son accord sur lesdits devis.

En cas de silence du Preneur à l'expiration de ce délai, les devis seront réputés acceptés et le Bailleur pourra les faire exécuter par les entreprises de son choix, leur montant étant payé par le Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il s'engage, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter à ses frais par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur.

ARTICLE 15 : ASSURANCES ET RECOURS

§ 1 : Assurance du Bailleur

Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le Bailleur garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière, dont les locaux seront dotés à la prise d'effet du Bail et ce notamment contre les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux.

Par ailleurs, le Preneur remboursera au Bailleur toutes primes d'assurance contractées par le Bailleur.

A ce titre, le Preneur s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de la création de son commerce ou de toute modification de son activité et à supporter les primes supplémentaires qui pourraient en résulter pour le Bailleur.

§ 2 : Assurance du Preneur

Le Preneur garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

Il garantira ses biens propres et les aménagements qu'il réalisera notamment contre les risques d'incendie, explosions et dégâts des eaux, le vandalisme dans les Locaux Loués, risques de bris de glace, etc....., cette liste n'étant pas limitative.

ARTICLE 16 : CESSION

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'à un successeur dans la même activité ou dans le même commerce exploité lors de la cession.

B N

1/R

ARTICLE 17 : SOUS-LOCATION

Sans préjudice de la destination contractuelle indiquée à l'article 3 du présent Contrat, le Preneur ne pourra, sauf à obtenir l'autorisation préalable et écrite du bailleur :

- Sous-louer les Locaux ;
- Donner les Locaux en location-gérance ;
- Domicilier toute personne physique ou morale ;
- Se faire substituer par quiconque, à titre gratuit ou onéreux.

ARTICLE 18 : DEPOT DE GARANTIE

Il est versé à la signature des présentes, une somme représentant deux (2) mois du Loyer mensuel hors charges, soit la somme de 30 000 € (trente mille euros), à titre de garantie de l'exécution de toutes les charges et conditions du Bail par le Preneur.

Cette somme sera restituée au Preneur après déduction de toutes sommes pouvant être dues par le Preneur notamment à titre de Loyer, charges ou travaux de remise en état neuf. De convention expresse entre les Parties, ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts.

Dans le cas de résiliation du présent Bail par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de dommages et intérêts, sans préjudice des Loyers échus ou à échoir, des réparations locatives et de toutes autres sommes dues par le Preneur.

A chaque ajustement annuel du Loyer en application de l'article 6 du Bail, le dépôt de garantie sera ajusté de façon à correspondre en permanence à trois (3) mois de Loyers annuel hors taxes hors charges.

ARTICLE 19 : OCCUPATION OU IMMOBILISATION DES LOCAUX LOUES APRES CESSATION OU RESILIATION DU BAIL

Au cas où, après cessation ou résiliation du Bail, les Locaux Loués ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, libres de toute occupation, il suffirait pour le contraindre d'une ordonnance de référé rendue par les Tribunaux compétents du lieu de situation de l'Immeuble.

ARTICLE 20 : INSCRIPTIONS

Au cas où le présent contrat viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le Bailleur devra aussitôt en être avisé par acte extrajudiciaire par le Preneur, et au plus tard dans les quinze (15) jours de l'inscription.

ARTICLE 21 : ENVIRONNEMENT

BN
NR

Le Preneur est tenu de respecter toutes les dispositions prescrites par la loi et les règlements en vigueur et prendra toutes les mesures nécessaires afin de préserver l'environnement ainsi que la santé et la sécurité des personnes occupant et/ou utilisant et/ou situées momentanément ou durablement à proximité et/ou dans le voisinage des Locaux Loués.

ARTICLE 22 : DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Si les Locaux Loués venaient à être détruits en totalité ou rendus inutilisables en totalité, par inondation, grève, fait de guerre civile, émeute, incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause, ou d'un sinistre quelconque ou autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, le présent Bail sera résilié de plein droit.

ARTICLE 23 : ATTRIBUTION DE COMPETENCE TERRITORIALE

Pour tout litige survenant dans l'interprétation ou l'exécution du présent Bail, les Parties conviennent de porter leur différend devant les Tribunaux compétents du lieu de la situation de l'Immeuble.

ARTICLE 24 : DISPOSITIONS DIVERSES

§ 1 : Indivisibilité – Intégralité - Tolérances

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des Parties relatif au Bail et annulent et remplacent toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

§ 2 : Substitution de Bailleur

Dans le cas où pendant la durée du Bail initial ou renouvelé, la propriété des Locaux Loués serait transférée à autrui par le Bailleur, le Preneur accepte que l'acquéreur soit substitué au Bailleur dans l'exécution de toutes les obligations résultant du Bail, y compris l'obligation de restituer le dépôt de garantie.

ARTICLE 25 : CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, indemnité d'occupation, ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou de complément de dépôt de garantie ou encore d'inexécution de l'ensemble des obligations du bail ou d'une seule des charges des conditions du bail, et deux mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire.

Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a stylized 'D' and 'N' followed by 'i/R'.

Fait à PARIS,

Le [...], **01 MARS 2023**

En deux (2) exemplaires originaux,

LE BAILLEUR



LE PRENEUR

