

[REDACTED]

**L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE VINGT HUIT JUILLET**

[REDACTED]

**A reçu le présent acte contenant RENOUVELLEMENT DE BAIL
COMMERCIAL,**

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

[REDACTED]

PRENEUR

La Société dénommée **MINELLI SAS**, Société par actions simplifiée au capital de 28.461.441 €, dont le siège est à PARIS 19ÈME ARRONDISSEMENT (75019), 28, avenue de Flandre, identifiée au SIREN sous le numéro 413 157 306 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS. sous le numéro B 413 157 306.

PRESENCE - REPRESENTATION

- - La Société dénommée [REDACTED] est représentée à l'acte par [REDACTED] soussigné, en vertu d'une procuration sous seings privés en date à PARIS du 23 juillet 2020, dont une copie est demeurée ci-annexée, consentie par [REDACTED] non présent à l'acte, en sa qualité de gérant, nommé à cette fonction aux termes de l'article 16 des statuts dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée,

Et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération spéciale en date du 6 Juillet 2020, dont une copie certifiée conforme par le gérant est demeurée ci-annexée après mention.

- La Société dénommée MINELLI SAS est représentée à l'acte par [REDACTED]

Et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une substitution de pouvoirs consentie par [REDACTED], en date du 22 Juillet 2020, dont une copie certifiée conforme par [REDACTED] est demeurée ci-annexée après mention,

Agissant au nom et pour le compte de « MINELLI », Société par Actions Simplifiée au capital de 28.461.441 euros, dont le siège social est situé à PARIS (75019), 28 avenue de Flandre, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 413 157 306,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés avec faculté de substituer par [REDACTED] aux termes d'une procuration sous seing privé en date

pag@alliance-mandataires.fr | IP: 82.64.223.110 | 20/05/26 14:16:34 Europe/Paris

à Paris le 25 juillet 2018, dont une copie certifiée conforme par [REDACTED] est demeurée ci-annexée après mention.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le BAILLEUR :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant le PRENEUR :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

LESQUELS, préalablement au renouvellement de bail commercial régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, ont fait l'objet d'un bail commercial sous seings privés en date à PARIS du 23 juin 2009, consenti par la société dénommée [REDACTED] au profit de la société dénommée « MINELLI SAS », pour une durée de neuf années qui débute au plus tard le 1^{er} janvier 2010 pour se terminer au plus tard le 31 décembre 2018, sous réserve de la réalisation de la condition suspensive.

Ledit bail a été soumis à la condition suspensive figurant à l'article XVI dudit acte, de l'obtention d'un permis de construire purger de tout recours au plus tard le 21 décembre 2009 ainsi qu'à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires sur la pose d'enseigne par le preneur.

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à PARIS du 5 janvier 2010, il a été constaté la réalisation de la condition suspensive. L'assemblée générale des

copropriétaires a autorisé les travaux lors la réunion du 15 octobre 2009, ainsi qu'il résulte de la résolution numéro 7 du procès-verbal dont une copie est demeurée ci-jointe et annexe après mention, ainsi qu'une copie du bail du 23 juin 2009 et l'acte de réitération.

Ledit bail commercial a été consenti moyennant un loyer annuel en principal de QUARANTE HUIT MILLE EUROS (48.000,00€) hors taxes et hors charges, payable trimestriellement et d'avance le premier jour de chaque trimestre civil par virement bancaire.

Par signification en date du 10 septembre 2018, faite par [REDACTED] la société « MINELLI SAS », PRENEUR, aux présentes, désirant demeuré dans les lieux, a notifié sa demande de renouvellement de bail commercial, conformément à l'article L 145-10 du Code de commerce à effet du 1^{er} janvier 2019, au BAILLEUR, la société [REDACTED] dont une copie est demeurée ci-annexée.

Le BAILLEUR n'a pas usé de sa faculté de refuser le renouvellement, dans les trois mois de la notification de la demande. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le BAILLEUR est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

En conséquence le présent bail viendra en renouvellement de celui-ci.

Le bailleur a fourni au preneur un dossier de diagnostic technique établi par la société « BC2E » située à PARIS (75004) 8 rue Saint Antoine le 4 février 2020 comprenant :

- le diagnostic de performance énergétique ;
- l'état des risques et pollutions dans la mesure où les locaux se trouvent dans une zone à risques.
- le diagnostic sur l'amiante.

Le dossier de diagnostic technique est annexé.

Ceci exposé, le bailleur et le preneur étant d'accord sur les conditions du bail, conviennent de renouveler celui-ci ainsi qu'il suit.

RENOUVELLEMENT DE BAIL

Le BAILLEUR donne à bail en renouvellement du bail sus-énoncé conformément aux dispositions des articles L 145-1 et R 145-1 du Code du commerce, au PRENEUR, qui accepte les locaux ci-après désignés.

DESIGNATION

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT 75015 54 Rue du Commerce, et 111, rue du Théâtre.

Dans un immeuble, des locaux à usage commercial

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
EF	81	54 rue du commerce	00 ha 02 a 66 ca

Désignation des BIENS :

Lot numéro dix (10) :

Au sous-sol, une cave portant la lettre "H" sur le plan du sous-sol, à droite en arrivant par l'escalier, avec accès au rez-de-chaussée (lot 18).

Et les quatre cent quarante /dix millièmes (440 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17) :

Au sous-sol, une cave portant la lettre "e" sur le plan du sous-sol, la première à gauche en arrivant par l'escalier ladite cave étant le local accessoire des lots 10 et 18.

Et les vingt-six /dix millièmes (26 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-huit (18) :

Au rez-de-chaussée une boutique sur les rues du Commerce et du Théâtre avec entrée sur le pan coupé, à la suite une arrière boutique sur la rue du Théâtre avec WC.

Et les sept cents /dix millièmes (700 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-quatre (24) :

Au premier étage, quatre pièces dont deux sur la rue du Commerce et deux sur la rue du Théâtre, desservies par une porte donnant sur l'escalier de l'immeuble.

Et les cinq cent soixante-dix /dix millièmes (570 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que les **BIENS** existents, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par [REDACTED]

[REDACTED] le 30 décembre 1993 publié au service de la publicité foncière de PARIS 7 le 3 février 1994, volume 1994P, numéro 705.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par [REDACTED]

EFFET RELATIF

ÉTAT DES LIEUX - INFORMATION

Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement

et amiablement par le **BAILLEUR** et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution ou lors de la conclusion d'une cession de droit au bail.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**.

Il est fait observer que 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 aux termes duquel « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le **PRENEUR** est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

Le **BAILLEUR** a fait dresser un procès-verbal de constat d'état des lieux par

[REDACTED] dont une copie est demeurée ci-annexée.

Etant précisé qu'aucun état des lieux n'avait été à ce jour établi.

DURÉE

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir le 1er janvier 2019 pour se terminer le 31 décembre 2027.

Toutefois, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Le bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de 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.

CONDITIONS GÉNÉRALES - GARANTIES

Sous réserve de modifications décidées par les parties ou imposées par une décision judiciaire, le renouvellement de bail a lieu sous les mêmes charges, garanties et conditions que le bail originaire énoncé en l'exposé qui précède et dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes, et ci-après littéralement à savoir :

"ARTICLE III - DESTINATION DES LIEUX LOUES :

Les lieux sont présentement loués pour l'activité suivante : Vente de tous articles concernant l'équipement de la personne et notamment chaussures et/ou vêtements, prêt-à-porter, maroquinerie, bonneterie, articles de sports à l'exclusion de toutes autres.

ARTICLE IV – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et plus particulièrement les clauses suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et à accomplir sans modification du loyer ci-après fixé, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage savoir :

1- Occupation, Jouissance

Le Preneur prendra possession des lieux dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucun travail de réparations ou de remise en état, de quelque nature que ce soit et aussi minime soit-il de la part du Bailleur.

Un état des lieux contradictoire pourra être établi à la demande de l'une ou l'autre des parties, à défaut les lieux, objet du présent bail, seront réputés avoir été reçus en bon état.

Le Preneur devra tenir les lieux loués constamment utilisés sans jamais cesser de les affecter à la destination sus-indiquée pour répondre de l'exécution de toutes les conditions du bail et du paiement du loyer et de ses accessoires. Le Preneur devra jouir des lieux en bon administrateur et les rendre à la fin du bail en bon état de réparation locatives. Pendant la durée de la présente location, il ne pourra exiger aucun travail de réparations, transformation ou de mise en l'état.

Il ne devra rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et prendre toute précautions et dispositions pour éviter les bruits, les odeurs et, généralement, toutes nuisances.

Il veillera à se conformer strictement aux prescriptions de tous règlement de police, notamment ceux concernant l'hygiène, la salubrité et la sécurité.

En ce qui concerne l'exploitation de son activité dans les locaux, il veillera à se conformer à toutes les dispositions légales et règlements administratif pouvant s'y rapporter.

2- Transformations et amélioration

Le preneur aura à sa charge tous les travaux de transformation, d'améliorations ou de changements de distribution nécessités par l'exercice de son activité.

Il ne pourra opérer dans les locaux sans le consentement préalable et écrit du Bailleur, aucune construction, aucune démolition ou percement de murs, cloisons ou ouvertures, ni aucun changement de distribution.

Toutefois, le Bailleur autorise le Preneur à effectuer les travaux d'aménagement nécessaires à l'exercice de son activité, le tout dans le respect des règles administratives et du règlement de copropriété. Il s'engage préalablement à fournir au Bailleur un descriptif des travaux à réaliser.

En cas d'autorisation, ces travaux auront lieu sous les conditions suivantes :

- Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires*
- Il pourra lui-même imposé le contrôle d'un Architecte ou d'autres techniciens choisis par le Bailleur pour les travaux touchant à la structure de l'immeuble et dont les honoraires seront à la charge du Preneur.*

Bailleur pour les travaux touchant à la structure de l'immeuble et dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Tous les travaux annexes qui seraient la suite ou la conséquence de ces transformations, améliorations ou changements de distribution seront également à la charge du Preneur.

Ces travaux qui auront été effectué par le Preneur deviendront à la fin du bail la propriété du Bailleur et ce sans indemnité. Le Bailleur demeurera toujours en droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur pour l'ensemble des travaux qui n'aurait pas été autorisé par le Bailleur.

3- Entretien, Réparation

Le Preneur devra maintenir en bon état d'entretien et à ses frais l'ensemble des locaux loué, ainsi que les devantures et fermetures et procéder à la révision et à la

peinture de celle-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire. Il supportera également les réparations prévues aux articles 605 et 1754 du Code Civil, les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil resteront toutefois à la charge du Bailleur.

Il supportera également le coût du ravalement de l'immeuble à hauteur de 50%, quand bien même ce dernier aurait fait l'objet d'une injonction administrative, l'autre moitié étant supportée par le Bailleur. »

OBSERVATION EST ICI FAITE que les parties, **BAILLEUR** et **PRENEUR** ont convenu d'apporter la modification suivante aux conditions du bail originaire, savoir :

Le **BAILLEUR** renonce à faire supporter au **PRENEUR** le coût du ravalement de l'immeuble à hauteur de 50%, quand bien même ce dernier aurait fait l'objet d'une injonction administrative.

« Il supportera toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite des dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il devra faire entretenir et remplacer, au besoin, par les entrepreneurs du Bailleur et sous son entière responsabilité, toutes les installations à gaz, les fils, canalisations et appareils électriques, les appareils de climatisation et d'éclairage, les installations de chauffages, les sièges, cuvettes, accessoires de chasses des water-closets, éviers, lavabos, siphons, stores, jalousies, crémones, fermetures de portes, serrures, glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries, faux plafonds pour autant qu'il en existe dans les lieux loués.

Il sera responsable des accidents par et à ces objets. Il prendra toutes précautions utiles contre le gel. Il fera procéder au ramonage des conduits de fumée ou de ventilation à son usage.

Dans tous les cas, il restera responsable des conséquences qui pourraient résulter de l'exécution ou de l'inexécution à bonne date de tous travaux lui incombant.

4- Réparations et travaux dans l'immeuble et dans les locaux loués

Le Preneur souffrira quelque gêne qu'il 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 excédait quarante jours, à la condition toutefois que le bailleur fasse ses meilleurs efforts pour que l'activité commerciale du preneur puisse être maintenue dans des conditions normales d'exploitation et que lesdits travaux ne soient pas de natures à entraver l'accessibilité et la visibilité du local par la clientèle.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur, avec confirmation écrite, de toutes réparations dont il serait à même de constater la nécessité dans les locaux loués, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

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 de fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et, en général, pour l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes et autres dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de ces travaux.

Le Preneur devra également supporter le trouble de jouissance pouvant résulter de tous travaux intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour l'amélioration et pour l'aménagement des parties privatives de l'immeuble, ainsi que

ceux qui seraient effectués sur la voie publique ou par les voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour lui.

5- Assurances

Le Preneur devra s'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de Preneur : responsabilité civile, incendie, vol, explosion, dégâts des eaux, catastrophes naturelles, émeutes, actes de terrorismes etc... et en justifier à tout moment auprès du Bailleur, sous peine de résiliation du bail. La police souscrite dont le Preneur s'oblige à justifier au Bailleur du paiement régulier des primes à première réquisition de sa part.

Toutes indemnités dues à ce titre au Preneur par toutes compagnies d'assurance devront être affectées au privilège du Bailleur.

Ces diverses polices devront comporter une clause de renonciation expresse de recours contre le Bailleur.

A ce titre de réciprocité, le Bailleur, ainsi que son assureur renoncent à tous recours contre le preneur et ses assureurs. Les contrats d'assurances du Bailleur, devront comporter mention de la présente renonciation.

Le Preneur devra également informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dépréciations se produisant dans les lieux loués même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Assurances complémentaires

Il est expressément convenu que le Bailleur pourra à tout moment pendant la durée du bail. Souscrire lui-même aux frais du Preneur ou demander au Preneur de souscrire toutes assurances complémentaires qui pourront lui paraître nécessaires pour compléter, ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus, pour répondre aux impératifs de la législation ou pour tenir compte du changement de la nature des activités ou de l'utilisation des locaux par le Preneur.

6- Impôt, Taxes et Charges

Le Preneur s'acquittera exactement de tous impôts ou taxes incombant généralement aux locataires ou découlant de l'exploitation des lieux loués de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet et devra notamment satisfaire à ses contributions mobilières et personnelles, taxes professionnelles, taxes de voirie, et tous autres impôt ou taxes s'y substituant dont le Bailleur sera responsable à un titre quelconque.

Il devra justifier au Bailleur de leur acquit à toute réquisition et notamment à l'expiration du bail avant tout enlèvement des objets mobiliers.

Il remboursera au Bailleur, les taxes et locatives, les taxes sur les bureaux si cette dernière devenait exigible et les différentes prestations et fournitures, les frais d'entretiens des parties communes de l'immeuble, les frais de chauffage, de climatisation et les frais de gardiennage pour autant qu'ils existent.

La taxe foncière sera supportée par le Preneur à hauteur de 50% de son montant, l'autre moitié étant supporté par le Bailleur. Le remboursement de l'impôt foncier ne sera pas provisionné mais fera l'objet d'une facturation séparée que le preneur règlera sur présentation de l'avis d'imposition.

Il sera également tenu de tous impôt nouveaux ou taxes qui pourraient être créés à charges des locataires ou des propriétaires.

Il remboursera également, sur présentation de justificatifs, les différentes prestations et fournitures des parties privatives dont il a la jouissance : chauffage, climatisation, consommation d'eau chaude et d'eau froide, ainsi que les frais pour toutes autres fournitures individuelles faites au Preneur.

La réparation des charges se fera en harmonie avec la répartition prévue par le Gérant de l'immeuble. A cet égard, il est précisé que pour les divers locaux qui feront partie d'un même lot de copropriété et qui seront loués à des locataires différents, la base de répartition des charges sera entre les divers locataires au prorata du loyer payé pour chacun, d'eux.

7- Dispositions diverses

Le Preneur paiera directement aux Compagnies concessionnaires ses consommations d'électricité, de téléphone, etc... et les frais complémentaires qui pourront en découler.

En aucun cas, le Bailleur ne pourra être tenu pour responsables de l'état et du fonctionnement de ces installations si une Compagnie concessionnaire exige des modifications ou des travaux quelconques à ce sujet. Le Preneur devra les faire exécuter lui-même et à son compte.

Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation pour les irrégularités ou interruptions dans le service de distribution des eaux, de l'électricité, du réseau téléphonique et tous les autres services pouvant exister ou être installés dans l'immeuble provenant soit du fait de travaux ou de réparations, ou de toutes autres causes et indépendantes de la volonté du Bailleur.

Les ascenseurs et monte-charge seront à la disposition du Preneur, de ses employés et de ses visiteurs mais à leurs risques et périls et à charge pour tous ceux qui en useront de se conformer exactement aux prescriptions du constructeur.

D'une manière générale, il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas d'interruption dans le service des ascenseurs et monte-charge.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins et les tiers, et notamment pour les bruits, odeurs, chaleur ou trépidations causés par des appareils lui appartenant.

Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation en cas de trouble apporté à sa jouissance par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre ceux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

Au cas où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai sur présentation de justificatifs.

Il fera également son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur de tous dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance pouvant en résulter.

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 l'autre des parties et, ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

pag@alliance-mandataires.fr | IP: 82.64.223.110 | 20/05/26 14:16:34 Europe/Paris

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune indemnité pour le cas où par la force majeure les lieux loués viendraient à être détruits en tout ou parties ; de même en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, ou pour tout autre motif, le Bailleur ne devra aucune indemnité et le Preneur devra s'adresser directement aux organismes intéressés.

Il est interdit au Preneur :

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

- D'exposer tout objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes : plaques, enseignes, panneaux publicitaires ou tout autre objet qui, d'une manière générale, intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect intérieur ou extérieur de l'immeuble.

- D'exposer et d'afficher tout calicot, enseignes d'un modèle agréé par le Bailleur aux endroits indiqués,

- De faire usager d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs,

- De faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas et en aucun titre être tenu pour responsable des vols, actes délictueux ou criminels dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués. Celui-ci devra faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des lieux loués.

Au cas où le Preneur serait chargé de fonctions diplomatiques, il s'engage formellement en cas de contestation à n'invoquer sous aucun prétexte les avantages ou l'immunité attachés à sa qualité auxquels il déclare expressément et par avance renoncer.

Au cas où le présent bail viendrait à être l'objet d'une inscription de privilège, le Bailleur devra aussitôt en être avisé par un acte extrajudiciaire par le Preneur et au plus tard dans le délai de quinze jours de ladite inscription.

En cas d'absence prolongée, le Preneur devra laisser les clés de ses locaux au gardien ou à toute autre personne résidant effectivement à Paris, dont l'adresse devra être portée à la connaissance du Bailleur et de l'Organisme chargé de la gestion de l'immeuble et qui sera autorisée à pénétrer dans les locaux durant cette absence, pour parer aux cas urgents ou, s'il s'avère indispensable de pénétrer dans les locaux pour éteindre un incendie ou supprimer les causes d'une inondation, etc...

Au cas où ni le Preneur, ni la personne désignée par lui ne pourraient être utilement prévenus, le Bailleur ou son Gréant sont formellement autorisés, en cas d'urgence et s'ils le jugent conforme à l'intérêt des cocontractants, à faire ouvrir la porte par un serrurier sans une autre formalité que d'en aviser le Preneur dans les plus brefs délais.

Il est expressément précisé qu'en aucun cas le Bailleur ne pourra être tenu responsable des vols ou des actes délictueux ou criminels commis dans les lieux loués et qui pourraient être la conséquence de la remise des clés et code à une tierce personne.

En cas de décès du Preneur, si celui-ci se trouve être, par la suite de cession, une personne physique, il n'y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers ou ses représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires, que pour

l'exécution des conditions du présent bail et sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de discussion. Ils supporteront en outre et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue par l'article 877 du Code Civil.

8- Agrément

*Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention s'il y a lieu, de toutes les autorisations administratives nécessaires prévues par les articles R*510-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et tous textes subséquents modifiés par le décret 2007-1599-11-12 art X JORF du 14 novembre 2007.*

En aucun cas, le Bailleur ne pourra être tenu responsable du refus, de la suppression ou de la modification d'un quelconque agrément.

En particulier, le présent bail ne sera pas résilié et continuera à produire tous ses effets, notamment en ce qui concerne le paiement des loyers, charges, impôts et taxes y afférents.

9- Responsabilité et recours

De renoncer à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur :

- En cas de vol, de tout acte délictueux ou toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendance de l'immeuble. Le Bailleur n'assume notamment aucune obligation de surveillance.

- En cas d'irrégularité ou d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone, de la ventilation, de la climatisation ou en cas d'arrêt du fonctionnement des ascenseurs.

- En cas de modification ou suppression du gardiennage ou du concierge, ce service restant pour le Bailleur une simple faculté.

- En cas de dégât causés aux lieux loués et aux objets s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité, d'inondation ou autre circonstances indépendants de la volonté du Bailleur, le Preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le Bailleur.

- En cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs ou clients ou de tiers, le Preneur renonçant notamment à tout recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 du Code Civil, alinéa 3.

- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

- De prendre à son compte personnel et à sa charge entière toutes responsabilités civiles résultant à l'égard, soit de la Société preneuse, soit du Bailleur, soit de tous tiers, d'accidents, qui pourraient survenir dans les lieux ou du fait des lieux loués pendant le cours du bail quelle qu'en soit la cause sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

- Le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité si les locaux viennent à être détruits en totalité par l'incendie, la vétusté, l'inondation ou pas suite de grèves, faits de guerre, guerre civile, émeute ou cas fortuit indépendant de la volonté de Bailleur.

10- Plaques et enseignes

Le locataire ne pourra en aucun cas apposer d'enseignes lumineuses ou non sur la façade ou dans les parties communes sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du Bailleur, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable à tout moment avec simple préavis de huit jours. Il demeurera responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner et fera son affaire personnelle de toute autorisation administrative.

Le preneur sera d'autre part autorisé à poser tant dans le hall de l'immeuble qu'à la porte des locaux loués, des plaques dont le type et les dimensions auront été agréés par le Bailleur.

ARTICLE V- CESSION, SOUS LOCATION

La sous-location totale ou partielle est formellement interdite, sauf autorisation expresse et écrite du Bailleur qui, en cas de refus, n'aura aucun motif à invoquer.

Le Preneur ne pourra, en aucun cas, sous louer tout ou parties des locaux objets du présent bail, ni domicilier dans ces dits locaux une société filiales ou amie ou toute autre personne tant à titre onéreux qu'à titre gratuit.

En cas d'autorisation, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte dont un exemplaire lui sera remis sans frais et le Preneur restera solidaire de son sous-locataire pour la bonne exécution de toutes les charges et conditions du présent bail de manière à ce que le Bailleur n'ait jamais aucun rapport avec le sous-locataire.

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce.

Il devra être procédé à la cession du bail par devant Notaire ou par acte sous seings privé en présence du Bailleur dûment appelé 30 jours à l'avance avec communication d'un projet d'acte de cession.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré sera délivré au Bailleur sans frais, pour lui servir, en tant que de besoin à l'égard du cessionnaire, dans les 30 jours de la signature de l'acte de cession sous peine de résiliation du bail.

Le Preneur demeurera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs du paiement des loyers et de leurs accessoires, échus ou à échoir et de l'exécution des conditions du présent bail.

Toute location gérance est interdite.

Toutefois, le Preneur est d'ores et déjà, autorisé à céder, sous-louer, faire gérer ou apporter les locaux, objets du présent contrat, en tout ou en partie à toute société de [REDACTED] au sens de l'article 145 du Code Général des Impôts.

Dans cette hypothèse, le Bailleur dispense le Preneur de l'obligation d'effectuer la cession par acte authentique, de la signification prévus à l'article 1690 du Code Civil, et renonce à intervenir à l'acte de cession, ; à condition toutefois, que le Preneur reste garant solidaire du cessionnaire pour le temps restant à courir du contrat et qu'un exemplaire de l'acte de cession lui soit remis sans frais dans le mois de la cession, pour lui et dispense également le Preneur d'effectuer les formalités prévues aux articles L 145-31 et L145-32 alinéa 1 du Code de Commerce.

Le Preneur s'oblige en tout état de cause, à dûment informer le Bailleur de toutes modifications intervenues soit par cession (dans les conditions ci-dessus), sous location, apport, fusion dans **le mois de l'événement** par lettre recommandée avec AR, cette condition étant déterminante pour le Bailleur sans laquelle il n'aurait pas consenti.

ARTICLE VI- VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser le Bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Ces visites auront lieu, sauf cas d'urgence, dans la limite des jours et heures d'ouverture du magasin, sauf les samedis, et après en avoir informé le Preneur au moins 48 heures à l'avance.

Dans les neuf 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 à 17 heures, par toutes personnes munies de l'autorisation du Bailleur.

Il devra pendant ce 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.

ARTICLE VII- REMISE DES CLEFS

Le Preneur rendra les clés des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance.

La remise des clés ou 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 le locataire est tenu suivant la loi et les causes et conditions du présent bail.

ARTICLE VIII- TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur, relatives aux clauses et conditions sus-énoncées, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions ni génératrices d'un droit quelconque, à moins de consentement exprès du Bailleur. Celui-ci pourra toujours y mettre fin."

Et en outre sous celles suivantes issues de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 :

- qu'en cas de cession, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour les paiements du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail et ce désormais pendant trois années à compter de la cession,

- qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce 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 au 1°.

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.

- qu'aux termes des dispositions des 3°, 4° et 5° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

-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.

-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 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.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant 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. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

DESPECIALISATION

Il résulte des dispositions des articles L 145-47 à L 145-55 du Code de commerce, que le locataire a le droit d'étendre ou de modifier l'activité prévue au bail aux conditions prévues par ces textes, dans deux hypothèses correspondant à :

- L'adjonction d'activités connexes ou complémentaires, ce qui correspond à une « déspecialisation restreinte »,
- L'exercice d'un ou plusieurs activités différentes, ce qui correspond à une « déspecialisation plénière ».

Le PRENEUR ne peut adjoindre une activité nouvelle ou modifier la destination des lieux, sans avoir, au préalable, obtenu l'accord du bailleur, ou, à défaut, une autorisation judiciaire, et ce, à peine de résiliation du bail.

LOYER

Le renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de CINQUANTE-DEUX MILLE SEPT CENT QUATORZE EUROS (52 714,00 EUR).

Ce loyer est payable mensuellement par virement bancaire sur présentation d'une facture trimestrielle un mois à l'avance en termes égaux de chacun treize mille cent soixante-dix-huit euros et cinquante centimes (13 178,50 eur), auxquels il y a lieu d'ajouter une provision sur charges d'un montant de trois cents euros (300,00 eur), soit une somme totale de treize mille quatre cent soixante-dix-huit euros et cinquante centimes (13 478,50 eur).

RÉVISION LÉGALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

Elle prend effet à compter de la date de la demande en révision.

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce, tous les trois ans à la date anniversaire de la date de renouvellement, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du premier trimestre de l'année 2019, soit 114,64.

L'application de cette clause d'indexation se fera dès la publication de l'indice.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas où il est rapporté la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant elle-même entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative, la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

Si les parties ne pouvaient s'accorder sur le nouvel indice à adopter, un expert judiciaire sera désigné par le Président du Tribunal de grande instance, statuant en matière de référé, et ce à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

PENALITES

Il est expressément convenu qu'en cas de non-paiement d'un seul avis de loyer à son échéance, après une mise en demeure adressé au preneur par lettre recommandée avec accusé de réception de dix jours à l'avance et restée sans effet, la somme due sera « ipso facto » majorée de 10% à titre de pénalité non comminatoire et en outre le PRENEUR devra payer ou rembourser intégralement tous frais et honoraires d'huissier, avocat, frais de justice et ce, à titre de dommages et intérêts. La présente clause en pourra en aucun cas constituer un terme, ni faire obstacle à la clause résolutoire ci-après énoncée.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution du bail originaire, le **PRENEUR** a remis au Bailleur, une caution bancaire révisable d'année en année émanant de la banque « ESPIRITO SANTO et de LA VENETIE pour la somme de DOUZE MILLE EUROS (12.000,00 €) correspondant à trois mois de loyer, en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du bail, des réparations locatives et des sommes dues par le PRENEUR dont le BAILLEUR pourrait être tenu responsable.

Cette caution bancaire va être réitérée par acte sous seings pour la somme de TREIZE MILLE CENT SOIXANTE DIX HUIT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (13.178,50 €) représentant trois mois de loyers.

Pour garantir le BAILLEUR, le PRENEUR verse ce jour à l'instant même la somme de TREIZE MILLE CENT SOIXANTE DIX HUIT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (13.178,50 €) par la comptabilité du Notaire soussigné.

DONT QUITTANCE

A la remise de la caution bancaire entre ses mains, le BAILLEUR s'engage à restituer la somme de TREIZE MILLE CENT SOIXANTE DIX HUIT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (13.178,50 €) au PRENEUR.

Cette caution bancaire sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement définitif de toute indemnité que le PRENEUR pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des lieux loués. En aucune façon le dernier terme du loyer ne pourra s'imputer sur le dépôt de garantie.

Si le bail est résilié pour inexécution des conditions ou pour toute cause imputable au PRENEUR, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

En cas de modification du loyer, il sera diminué ou majoré de manière à toujours correspondre à trois mois de loyer principal.

En cas de vente des locaux loués, le dépôt de garantie sera transmis au nouveau propriétaire.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est convenu qu'en cas de non-exécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au preneur de régulariser sa situation et contenant déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

En ce cas, la somme remise à titre de dépôt de garantie, le cas échéant, restera acquise au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de l'exploitation, exécutoire par provision nonobstant appel.

CONDITIONS PARTICULIERES

Le PRENEUR fait son affaire personnelle, à ses frais, de l'obligation de mises aux normes ou mises en adaptation avec la législation applicable aux biens objets es présentes et nécessaires à l'exercice de son activité présente ou future.

Sous réserve de l'autorisation préalable et écrite du BAILLEUR à l'effet de réaliser lesdits travaux.

SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

Les obligations résultant du présent bail constitueront pour tous les ayants causes et pour toutes les personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du preneur avant la fin du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, et pour l'exécution prescrite par l'article 877 du Code civil le coût des significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

ABSENCE DE NOVATION

Il n'est apporté aucune novation aux droits des parties ni aucune dérogation au bail sus-énoncé dont toutes les stipulations non contraires à ce qui précède demeurent expressément maintenues.

- ÉTABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC -

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

La réglementation fixe des échéances et des obligations à respecter en matière d'accessibilité :

Objet / types d'ERP	Obligation de faire	Initiative	Délai
ERP neufs ou créés par changement de destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux
ERP existants des 4 premières catégories	Diagnostic d'accessibilité (1)	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2011
	Mise aux normes d'accessibilité		1er janvier 2015
ERP existants de 5ème catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment où peut être fourni l'ensemble des prestations	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2015

Le "**PRENEUR**" déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le "**PRENEUR**" reconnaît en avoir pris connaissance.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Les PARTIES à l'acte déclarent chacune avoir été parfaitement informées :

- Des dispositions en matière de lutte contre :
 - La présence de matériaux contenant de l'amiante,
 - Le saturnisme et les termites.

- Ainsi que des dispositions sur le diagnostic de performance énergétique et sur celui de l'installation d'assainissement.
- Et des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers, et des sanctions attachées à leur non-respect.

Elles déclarent en faire leur affaire personnelle, dispensant le notaire soussigné et le notaire participant de la production d'états et de diagnostics à ce sujet pour établir le présent acte.

Observation étant ici faite :

- que les biens immobiliers objets du présent renouvellement de bail ont une superficie inférieure à 2.000m². De sorte que l'article L 125-9 du Code de l'Environnement n'es pas applicable,
- que le bien immobilier objet des présentes conduit à l'application du Décret n°2005- 655 du 8 Juin 2005 lequel impose la production d'un diagnostic de performance énergétique.

AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le cadre de présence de matériaux A et B, il doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des lieux de travail conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique. En outre, dans cette hypothèse, une fiche récapitulative de ce dossier technique doit être communiqué par le bailleur.

Le bailleur déclare avoir fait établir le dossier technique amiante, dont les copies sont annexées, par la société « BC2E » située à PARIS (75004) 8 rue Saint Antoine le 4 février 2020 .

Les conclusions sont les suivantes :

« Dans le cadre réglementaire de la mission décrit au paragraphe 2.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante ».

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société « BC2E » sus nommée le 4 février 2020, et est annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements,
- le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation,
- la valeur isolante du bien immobilier,
- la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes :

" - que la consommation en énergie primaire du logement est d'environ 104,6 kWhEP/m²/an,

- que l'émission de gaz à effet de serre du logement est d'environ 3,4 kg d'équivalent CO2 par m² et par an,

- que la consommation énergétique du logement est comprise dans la catégorie C sachant qu'un logement économe est situé dans la catégorie A et qu'un

**logement énergivore est situé dans la catégorie G,
- que le logement est situé dans la catégorie A concernant les émissions de gaz à effet de serre, sachant qu'un logement à faible émission de gaz à effet de serre est situé dans la catégorie A et qu'un logement à forte émission de gaz à effet de serre est situé dans la catégorie G."**

Il est précisé que le preneur ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ce diagnostic.

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R. 134-5-5 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

URBANISME

Les documents d'urbanisme suivants sont annexés :

- Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la mairie de PARIS en date du 1^{er} juillet 2020.

Le preneur s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents annexés.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le 4 février 2020 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 15 juillet 2003.

Les risques pris en compte sont : "*inondations*".

Aucuns travaux prescrits.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 1 très faible.

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur seront supportés par le preneur et le bailleur qui s'y obligent.

Le preneur ou ses ayants droit devront, en outre, rembourser au bailleur les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du preneur aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif indiqué en tête des présentes.

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR

Le preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution.

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

Le bailleur bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le preneur veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

EXECUTION DU CONTRAT ET ENVOI ELECTRONIQUE

Les parties donnent leur accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée dans le cadre de l'exécution du contrat, lorsque la loi permet cette forme de

notification, soit effectué par courrier électronique, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

Elles s'engagent à maintenir leur adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées).

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

COPIE EXÉCUTOIRE

Une copie exécutoire nominative des présentes sera remise au "**BAILLEUR**", aux frais du **PRENEUR**.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat, à l'exception de celles légales et impératives, ont été, en respect de l'article 1104 du Code civil, librement négociées de bonne foi, et qu'en application de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une d'entre elles et dont l'importance s'avèrerait déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

ENREGISTREMENT - INFORMATION

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement dans le délai d'un mois de ce jour.

Le **PRENEUR** dispense le notaire soussigné de faire publier les présentes au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de VINGT-CINQ EUROS (25,00 EUR).

POUVOIRS

Les parties confèrent à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

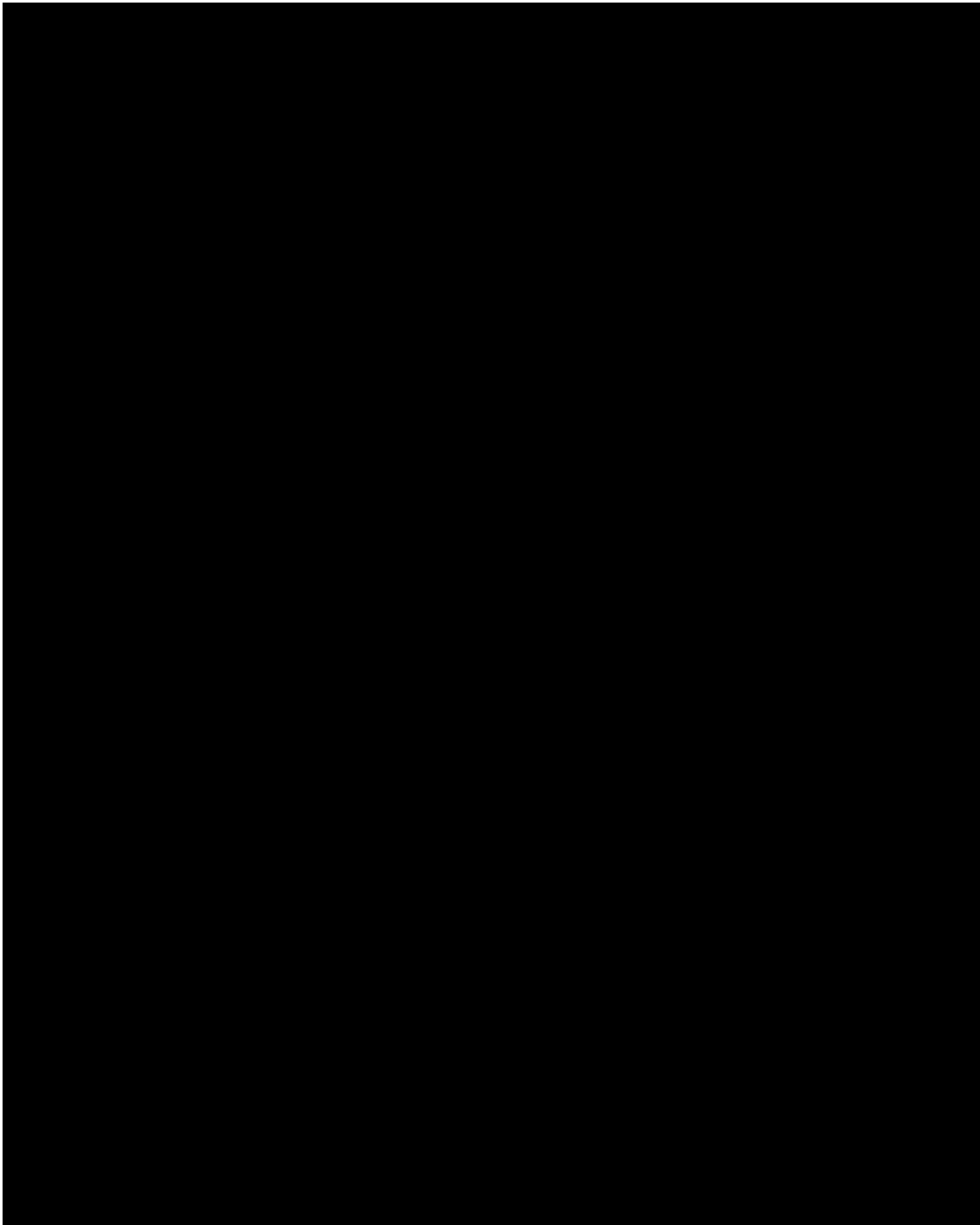
DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

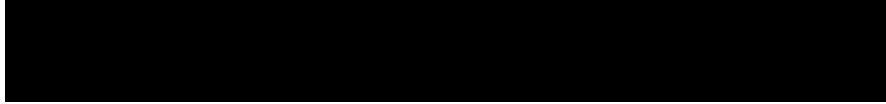
Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

pag@alliance-mandataires.fr | IP: 82.64.223.110 | FR | 20/05/26 14:16:34 Europe/Paris



pag@alliance-mandataires

Droit de timbre payé sur état de 25€



pag@alliance-mandataires.fr | IP: 82.64.223.110 | FR | 20/05/26 14:16:34 Europe/Paris