

105435101  
RR/VGU/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,**

**LE VINGT ET UN AVRIL**

**A PARIS (17<sup>ème</sup> arrondissement), 128 Boulevard de Courcelles, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,  
Maître Arnaud BAYART, notaire de la Société par Actions Simplifiée dénommée « MICHELEZ NOTAIRES », titulaire d'un office notarial à la résidence de PARIS 17<sup>ème</sup> arrondissement – 128 boulevard de Courcelles,**

**A RECU le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL :**

**ENTRE :**

La Société dénommée **MEG PATRIMOINE**, Société à responsabilité limitée au capital de 50.000 €, dont le siège est à PARIS 17<sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT (75017), 46 avenue des Ternes, identifiée au SIREN sous le numéro 352708523 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par **Monsieur Alain MEGLIO**, agissant en qualité de gérant, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de délibération de l'associé unique du 31 décembre 2015 dont un exemplaire demeure ci-annexé, ayant tous pouvoirs aux fins des présentes conformément l'article 2 et 12 des statuts de ladite société.

Lui-même représenté par **Monsieur Michel MEGLIO**, agissant en qualité de gérant de la Société Buildim conseil, gestionnaire de la société MEG Patrimoine, ainsi qu'il résulte d'une procuration sous-seing-privé en date du 21 avril 2022.

**Annexe n°1 PV NOMINATION GERANT  
Annexe n° 1bis DELEGATION DE POUVOIRS**

Ci-après dénommée : le **BAILLEUR**.

**D'UNE PART**

**ET :**

La Société dénommée **MASAN BEAUTY ESTHETIC**, société par actions simplifiée à associé unique dont le siège est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 57 avenue Pierre Grenier, identifiée au SIREN sous le numéro 820 954 584 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée par **Madame Masan AMON, épouse THOMAS**, agissant en qualité de Présidente, ayant tous pouvoirs aux fins des présentes en vertu des statuts de ladite société.

Ci-après dénommée : le **PRENEUR**.

**D'AUTRE PART**

**IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

Le Bailleur donne par les présentes à bail au Preneur qui accepte conformément aux dispositions du Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 et des textes subséquents ainsi qu'aux dispositions du Code de commerce (Livre 1<sup>er</sup>, Titre IV, chapitre V, articles L.145-1 et suivants du Code de commerce modifié par la loi N°2014-626 du 18 Juin 2014), les locaux désignés à l'article 1.

**ARTICLE 1 - DESIGNATION**

**Dans un ensemble immobilier situé à BOULOGNE-BILLANCOURT (HAUTS-DE-SEINE) 92100 57 Avenue Pierre GRENIER.**

Un immeuble comprenant :

En façade sur l'avenue un bâtiment élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de 3 étages, Cour derrière,

Un bâtiment dans la cour élevé d'un rez-de-chaussée et de deux étages.

Cet immeuble comprend :

-16 appartements : à usage d'habitation

- et 2 locaux : à usage commercial

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BN	91	Avenue Pierre Grenier	00 ha 02 a 99 ca

**Les lots de copropriété suivants :**

**Lot numéro deux (2)**

Au rez-de-chaussée, deuxième porte gauche sur le palier A, un local.

Et les un millième (1 /1000 ème) des parties communes générales.

**Lot numéro trois (3)**

Au rez-de-chaussée, avec un accès direct depuis l'avenue Pierre GRENIER, un local commercial comprenant :

Un local commercial, deux cabines, une cuisine, un wc et un dégagement.

Et les quatre-vingt-trois millièmes (83 /1000 èmes) des parties communes générales.

**PLAN DES BIENS**

La copie des plans des lots sont annexées aux présentes.

**Annexe n°2 PLANS DES LOTS**

**Superficie de la partie privative**

La superficie de la partie privative est :

- **Lot n°2 : 1,65 m<sup>2</sup>**
- **Lot n°3 : 60,55 m<sup>2</sup>**

Cette surface est purement indicative sans garantie de superficie.

Les superficies des lots demeurent ci-annexées.

**Annexe n°3 SUPERFICIE DES LOTS**

## **ARTICLE 2 – DISPENSE D’URBANISME**

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le "Bailleur" ou le Notaire.

## **ARTICLE 3 - DUREE - ENTREE EN JOUISSANCE**

**3.1** : Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à **courir rétroactivement à compter du 1 avril 2022 pour une durée expirant le 31 mars 2031.**

**3.2** : **Le Preneur aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales, à charge pour lui d'en aviser le Bailleur au moins six mois à l'avance** par acte extrajudiciaire ou **par lettre recommandée avec accusé de Réception**, ce droit de résiliation triennale étant, en tant que de besoin, conventionnellement reconnu au Preneur. En fin de bail, ce préavis ne prendra effet qu'à compter du premier jour du trimestre civil qui suivra la réception de cette notification par le Bailleur.

**3.3** : Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code de commerce, afin de construire, reconstruire l'immeuble existant de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une restauration immobilière.

**3.4** Si pendant la durée du bail, le Bailleur vend ou promet de vendre l'immeuble dans lequel sont situés les locaux à une tierce personne, physique ou morale, celle-ci se trouvera de plein droit substituée au Bailleur dans les droits et obligations résultant de la présente convention, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par les parties, apporte novation au présent bail.

## **ARTICLE 4 : DESTINATION**

Le Preneur devra occuper les lieux par lui-même, paisiblement, conformément aux dispositions des articles 1728 et 1729 du Code Civil, pour les activités suivantes :

**« Soins esthétiques et corporels, la vente de tous produits de beauté et accessoires. »**

Les Parties conviennent expressément que les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

Le Preneur ne pourra se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence, le Bailleur se réservant en conséquence la faculté de louer ou de céder librement les autres locaux de l'ensemble immobilier et ce, pour toutes les activités, mêmes similaires, de son choix.

Le Preneur s'oblige à exercer des activités qui ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit; le Preneur garantira en tant que de besoin le Bailleur contre toutes poursuites et devra faire en conséquence son affaire personnelle de tous griefs qui seraient formulés à son sujet au Bailleur, le tout de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété ni recherché directement ou indirectement à ce sujet et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

## **ARTICLE 5 : LOYER**

L'ensemble des clauses et conditions du présent bail, dont le seul objet est la location de l'immeuble et, au plan économique, la fourniture d'un unique service, la mise à disposition des locaux, a fait l'objet de négociations globales indissociables entre les Parties, qui sont notamment convenues des conditions financières suivantes :

**5.1** : Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel **hors taxes et hors charges de QUINZE MILLE SIX CENTS EUROS (15 600,00 EUR)**.

Le loyer et les charges seront payables à terme échu en douze termes et paiements égaux le dernier jour ouvrable de chaque mois.

Le premier paiement de loyer interviendra par conséquent pour la première fois à la signature des présentes, **pour le mois d'avril 2022**.

Le premier paiement des charges interviendra par conséquent pour la première fois à la signature des présentes, **pour le mois d'avril 2022**.

Les règlements se feront au siège du Bailleur ou aux bureaux de la personne gérant les locaux en ses lieux et place.

Afin de faciliter le recouvrement par le Bailleur ou son mandataire des loyers et de toutes sommes dues par le Preneur au titre du présent bail, le Preneur s'oblige à procéder à un virement sur le compte du Bailleur, dont le RIB lui a été remis à la signature des présentes, et s'interdit d'effectuer un quelconque règlement par chèque.

**5.2** : Le loyer, ses accessoires et les charges s'entendent hors taxe sur la valeur ajoutée; le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits loyers et accessoires, le montant de la T.V.A au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement. Si, pour un motif quelconque, la présente location était assujettie au droit de bail, le Preneur devrait en supporter le paiement en sus du loyer.

**5.3** : Toute somme exigible payée en retard sera productive d'un intérêt au taux de l'intérêt légal en vigueur au jour de l'exigibilité, majoré de cinq points, lequel taux majoré s'appliquera de plein droit sans mise en demeure préalable à compter de la date d'échéance. Il est entendu que le Preneur s'acquittera en sus, de l'ensemble des frais (relance, postaux, etc.) liés aux relances pour impayés et tout particulièrement, ceux afférents à l'envoi de la Mise en demeure.

Conformément aux articles L.441-1 et L.441-10 du Code de commerce, tout retard de paiement entraîne de plein droit, outre les pénalités de retard, une obligation pour le Preneur de payer une indemnité forfaitaire de 40 € (quarante euros) pour frais de recouvrement, étant précisé que le Bailleur pourra solliciter une indemnisation complémentaire si les frais de recouvrement exposés sont supérieurs au montant de l'indemnité forfaitaire.

## **ARTICLE 6 : DEPOT DE GARANTIE - CAUTION SOLIDAIRE**

### **6.1 : Dépôt de garantie**

**6.1.1** : Le Preneur verse ce jour au Bailleur un dépôt de garantie correspondant à :

- **TROIS (3) mois de loyer Hors Taxes – Hors Charges, soit TROIS MILLE NEUF CENTS EUROS (3 900,00 EUR)** remboursable (sans imputation possible du dernier terme), en fin de jouissance et après déduction de toutes sommes dont le Preneur pourrait être tenu pour responsable, ou de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations ou à tous autres titres.

**6.1.2** : Cette somme, non productive d'intérêts, sera payable au Bailleur par le Preneur le jour de la signature des présentes. Le parfait encaissement de cette somme, ainsi que celles éventuellement mentionnées à l'article « LOYER » et dont le règlement est remis ce jour même au Bailleur, constituent une condition suspensive à la validité du présent bail, si bon semble au Bailleur.

**6.1.3** : En cas de procédure collective du Preneur et conformément à l'article L.622-7 du Code de Commerce, le Bailleur aura la faculté de procéder de plein droit à la compensation entre le montant du dépôt de garantie et toutes sommes dues au titre de loyers, rappels de loyers, indemnités d'occupation, charges, intérêts ou pénalités, apurement de charges, taxe foncière, taxe sur les bureaux, taxe sur les surfaces de stationnement, frais de procédures, compte tenu de leur caractère connexe. Les Parties décident dès à présent que le dépôt de garantie s'imputera en priorité sur les loyers antérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective.

Si le montant du dépôt de garantie est supérieur au montant de la créance antérieure à déclarer au passif du Preneur, le solde du dépôt de garantie sera acquis au Bailleur, à titre indemnitaire.

Le Preneur ou le cessionnaire sera tenu de reconstituer intégralement le dépôt de garantie en remettant au Bailleur la somme correspondante.

Par ailleurs, si l'administrateur ou le liquidateur devait mettre fin au bail en renonçant à la faculté qui leur est consentie par l'article L. 622.13 du Code de Commerce, l'inexécution donnerait lieu à des dommages et intérêts au profit du Bailleur, que les Parties conviennent d'ores et déjà de fixer forfaitairement et définitivement à trois mois de loyer toutes taxes comprises.

## **ARTICLE 7 : INDEXATION**

7.1 Le loyer et le dépôt de garantie seront révisés de plein droit chaque année suivant la variation de l'Indice des loyers commerciaux (**ILC**) publié trimestriellement par l'INSEE, sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, **et ce pour la première fois le 1<sup>er</sup> avril 2023**

Pour la première indexation, l'indice de base retenu sera celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, **soit 118,59**, l'indice de comparaison celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022.

Pour chacune des indexations annuelles ultérieures, les indices seront respectivement l'indice du 4<sup>ème</sup> trimestre ayant servi de comparaison lors de la précédente indexation et par là même devenu le nouvel indice de base, et l'indice du même trimestre publié un an plus tard.

La variation en résultant sera applicable dès le **1<sup>er</sup> avril** de chaque année.

7.2 Si l'indice INSEE cessait d'être publié, il serait remplacé à défaut d'un nouvel indice officiel, par un indice équivalent, choisi par accord amiable entre les parties ou, à défaut, par voie d'expertise effectuée par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire, rendue sur requête de la partie la plus diligente.

7.3 Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 du

Code de commerce et par l'article 26 alinéas 2 et suivants du Décret du 30 septembre 1953, et qui est de droit.

7.4 Dans la commune intention des Parties, les stipulations du présent Article 7 sont divisibles, de sorte qu'en cas d'inapplicabilité de l'une d'entre elles quelle qu'en soit la cause, les autres demeureront en vigueur et applicables entre les Parties, et notamment le principe de l'indexation annuelle du loyer visé à l'Article 7.1.

L'indexation contractuelle annuelle du montant du Loyer, telle que prévue au présent Article 7.1, constitue une condition essentielle et déterminante de la volonté du Bailleur de conclure le Bail et d'en poursuivre l'exécution.

## **ARTICLE 8 : CHARGES ET TRAVAUX**

Le Bailleur entendant percevoir un loyer net de tous frais et charges, le Preneur s'engage à prendre à sa charge exclusive tous les frais, taxes, travaux, coûts et/ou honoraires de toute nature relatifs (i) aux parties communes et/ou aux équipements communs de l'immeuble (tel que ces termes sont définis ci-après) dont font partie les locaux loués et (ii) aux locaux loués (parties privatives) et ce dans les termes et conditions stipulées au présent bail.

### **8.1 : Charges et travaux des parties communes**

Le Preneur prendra à sa charge exclusive tous les frais, coûts, taxes et impôts, travaux et/ou honoraires de toute nature relatifs aux parties communes et/ou équipements communs de l'immeuble et des locaux.

#### 8.1.1 Définition des parties communes

Les parties communes et/ou équipements à usage collectif de l'immeuble et/ou de l'ensemble immobilier et/ou de la copropriété et/ou de l'association syndicale des propriétaires (association foncière urbaine libre ou association syndicale libre (ci-après dénommés collectivement les « **Parties Communes** ») sont ceux dont les locaux loués bénéficient et qui ne sont pas uniquement affectés à l'usage particulier d'un seul utilisateur.

Sans que cette liste soit exhaustive, et sous réserve de ce qui est indiqué au paragraphe ci-dessus, les parties conviennent que les Parties Communes sont notamment les parkings, les espaces verts, les voiries et réseaux divers, les canalisations et réseaux communs et notamment le réseau d'éclairage, d'incendie et d'eau, les tuyaux de canalisations de chutes et d'écoulement des eaux pluviales, usées et du tout à l'égout, les fondations et les éléments porteurs concourant à la stabilité et à la solidité du bâtiment (piliers et poteaux de soutien, éléments de charpente, structure et ossature de l'immeuble, éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité, les poteaux, façades, dalles, murs, galeries, arcades, toitures, verrières, terrasses accessibles ou non, jusque et y compris la couche d'étanchéité), les équipements (couloirs gaines, rampes, escaliers, ascenseurs, monte-charge, climatisation réfrigération, chauffage, installation électrique...) les locaux de collecte des déchets et tous leurs accessoires, équipements et installations techniques, etc...

#### 8.1.2 Charges communes

##### **8.1.2.1 Définition des charges communes**

Les charges communes s'entendent des charges de fonctionnement des Parties Communes et plus généralement les charges, taxes, travaux et dépenses exposées par le Bailleur, directement ou indirectement, du fait de la propriété ou du fonctionnement des Parties communes.

D'un commun accord, les parties conviennent que le loyer stipulé dans le bail est net de toutes charges relatives aux Parties Communes.

Ainsi, le Preneur aura à régler au Bailleur, pour sa quote-part, la totalité des charges communes lui incombant, dans les conditions définies ci-après, étant ici rappelé que suite à des dépenses rendues nécessaires par la réglementation et/ou d'extension et/ou de surélévation affectant les Parties Communes, la répartition des charges et/ou les charges sont susceptibles d'évoluer et donc d'être modifiées.

#### 8.1.2.2 Inventaire et répartition des charges communes

L'inventaire précis des catégories de charges communes liées au bail, à la charge du Preneur, constitue une annexe du Bail, qui fait partie intégrante dudit bail.

#### **Annexe n°4 LISTE DES CHARGES**

A hauteur de sa quote-part, le Preneur doit rembourser au Bailleur les charges communes lui incombant aux termes de ladite répartition, étant précisé que le Bailleur supporte la quote-part de charges communes des surfaces vacantes au sein de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux loués.

La répartition des charges entre les différents utilisateurs des locaux appartenant au Bailleur sera calculée au prorata de la surface exploitée, qui s'entend de la surface des locaux tels que visés à l'article **DESIGNATION**.

Il est par ailleurs rappelé que si l'immeuble et/ou l'ensemble immobilier sont soumis au régime de la copropriété ou d'une division foncière (volumétrie, lotissement...), les règles de répartition des charges communes entre les différents copropriétaires ou propriétaires en fonction du règlement, des statuts ou du cahier des charges trouveront à s'appliquer.

#### 8.1.2.3 Travaux des Parties Communes

Les travaux concernant les Parties Communes sont notamment les suivants :

L'entretien, de menues et/ou grosses réparations (à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil qui demeurent à la charge du Bailleur), de réfection, de nettoyage des façades, de ravalement, de renouvellement, de remplacement, de création, d'amélioration, de rénovation et de second œuvre.

Les travaux sur les Parties Communes peuvent également le cas échéant relever de :

La vétusté (à l'exception des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil qui demeurent à la charge du Bailleur), l'évolution des coûts techniques et/ou l'obsolescence des matériaux et équipements, la mise en conformité rendue nécessaire par la législation et la réglementation en vigueur et/ou à venir notamment mais non limitativement quant à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, aux immeubles de grande hauteur, aux établissements recevant du public et aux normes environnementales (à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil qui demeurent à la charge du Bailleur), ou une demande et/ou une injonction administrative et la performance environnementale et le développement durable.

Le Preneur doit, à hauteur de sa quote-part, le remboursement au Bailleur des travaux des Parties Communes ou à usage collectif, à l'exception des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil.

La participation du Preneur aux travaux susvisés sera calculée comme il est dit à l'article 8.1.2.2 ci-dessus.

#### 8.1.2.4 Impôts et taxes

Le Preneur devra également acquitter sa quote-part de tous impôts, taxes et redevances payés par le Bailleur en qualité de propriétaire ou à raison de l'immeuble ou de son exploitation (en ce compris tous rehaussements et intérêts de retard pour quelque période que ce soit) et notamment mais non limitativement, la taxe foncière (frais de gestion et d'enrôlement inclus), les taxes additionnelles à l'impôt foncier, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement, la taxe de balayage, la taxe ou redevance d'assainissement, la taxe d'enseigne, la taxe générale sur les activités polluantes, la taxe sur l'enlèvement des ordures ménagères, la taxe sur les déchets et les impôts, taxes, redevances, contributions et cotisations connexes grevant les Parties Communes actuels et futurs et plus généralement les taxes, redevances, contributions et impôts – actuels ou futurs - liés à l'usage des locaux ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.

### **8.2 Charges et travaux relatifs aux locaux loués**

Le Preneur prendra à sa charge exclusive tous les frais, coûts et/ou honoraires de toute nature relatifs aux locaux loués.

Outre sa quote-part de charges relative aux Parties Communes de l'immeuble dont dépendent les locaux loués, le Preneur prendra à sa charge exclusive tous les frais, droits, impôts, taxes, charges, coûts, travaux et honoraires de toute nature spécifiques aux locaux loués et ce dans les termes et conditions stipulés au présent Bail.

L'inventaire précis des catégories de charges liées au bail constitue une annexe qui fait partie intégrante dudit bail.

Ces charges qui sont spécifiques aux locaux seront exclusivement acquittées par le Preneur, sauf à ce qu'elles constituent des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

### **8.3 Paiement des charges**

Tous ces frais, droits, charges et travaux de toute nature (relatifs tant aux locaux qu'aux Parties Communes) seront payables, par provision, en même temps que le loyer, le compte étant soldé une fois l'an et les acomptes étant réévalués à chaque exercice annuel.

Pour l'exercice 2022, elle est évaluée à un montant prévisionnel annuel HT de **MILLE DEUX CENTS EUROS (1 200,00 EUR), soit CENT EUROS (100,00 EUR)** HT mensuel. Cette provision sera réévaluée chaque année en fonction du budget prévisionnel de fonctionnement de l'immeuble.

### **ARTICLE 9 : GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITATION**

Le Preneur devra maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale.

En outre, il devra tenir les lieux loués constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en qualité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers, accessoires charges et prestations ainsi que de l'exécution des clauses du présent bail.

## **ARTICLE 10 : ASSURANCES**

### **10.1 : Assurances contractées par le Bailleur.**

L'immeuble est assuré en valeur de reconstruction contre les risques d'incendie, foudre, explosion et événements assimilés, tempêtes, grêle et neige sur les toitures, dégâts des eaux, dommages électriques, actes de vandalisme et attentats, et catastrophes naturelles.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur les primes des contrats souscrits afin de garantir les risques ci-dessus.

### **10.2 : Assurances contractées par le Preneur.**

#### **10.2.1 : Assurance "Dommages"**

Le Preneur devra assurer auprès d'une Compagnie notoirement solvable, pendant tout le cours du bail :

- ses meubles, marchandises, matériels et aménagements contre les risques d'incendie, foudre, explosion, dommages électriques, tempêtes, grêle et neige sur les toitures, dégâts des eaux, actes de vandalisme et attentats, et catastrophes naturelles.
- le bris de glace
- le recours à l'égard des voisins et des tiers

#### **10.2.2 : Assurance "Responsabilité Civile"**

Le Preneur devra également s'assurer en sa qualité de locataire contre les risques de responsabilité civile pour tous les dommages corporels, matériels ou immatériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait de son occupation, soit du fait de ses préposés, ou de son activité pour un montant qui ne devra pas être inférieur à 762 245 €, concernant le recours des voisins et des tiers.

### **10.3 : Renonciation à recours**

Le preneur déclare renoncer expressément à tous recours, actions et instances contre le Bailleur et ses Assureurs, pour tout dommage de toute nature subi par ses marchandises, matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques, et pour tout autre préjudice indirect en découlant tel que notamment la privation de jouissance, la perte d'exploitation, la valeur vénale du fonds de commerce... et s'engage à obtenir la même renonciation de son assureur. Ses polices devront comporter mention de ces renonciations à recours.

A titre de réciprocité, le Bailleur et ses Assureurs renoncent à tous recours, actions et instances, contre le Preneur et ses Assureurs en raison des faits ci-dessus précités, le cas de malveillance excepté.

### **10.4 Justification de souscription**

Le Preneur devra, sur simple demande du Bailleur, justifier de la réalité de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes. Les polices d'assurances du Preneur devront, en outre, prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après notification de l'assureur au Bailleur. De convention expresse, toutes indemnités relatives aux biens immobiliers par nature ou par destination dues au Preneur par toute compagnie d'assurances en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, le présent contrat valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

### **10.5 Obligation de déclaration de sinistre**

Dès l'apparition d'un désordre quelconque pouvant provoquer des dommages, tant au bâtiment qu'à son contenu, le Preneur devra en faire la déclaration au Bailleur immédiatement.

En cas d'incendie, de dégât des eaux ou de bris de glace, le Preneur devra adresser au Bailleur une copie de chacune de ses déclarations de sinistre, et ce, dans les mêmes délais que ceux prescrits par son Assureur.

### **10.6 Aggravation du risque**

Le Preneur devra porter à la connaissance du Bailleur tous faits susceptibles de modifier l'appréciation par les assureurs des risques incendie, explosion et dégât des eaux.

En outre, si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou co-locataires, des surprimes d'assurances, le Preneur devrait rembourser aux intéressés le montant desdites surprimes.

### **10.7 : Obligations de Sécurité**

Le preneur devra procéder à ses frais à l'installation de tous moyens de lutte contre l'incendie compte tenu des règles propres à son activité.

Le Preneur fera contrôler annuellement le bon fonctionnement et la conformité aux normes de toutes les installations équipant les locaux objets du présent bail et notamment : extincteurs, installations électriques, etc... Ce contrôle devra être effectué aux frais du Preneur, par un organisme agréé par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances. Le Preneur devra justifier de ces contrats dans le mois de son entrée en jouissance, puis adresser tous les ans au Bailleur les rapports établis par l'organisme de contrôle.

En conséquence, le Preneur devra respecter les suggestions contenues dans ces rapports et régler les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

Le Preneur s'oblige à se conformer aux prescriptions de sécurité imposées par les assureurs au Bailleur en application des normes APSAD, et à en supporter les coûts correspondants.

Il est ici précisé que dans le cas d'installations communes le contrôle de ces dernières est assuré par le Bailleur et que le coût correspondant en est répercuté dans les charges.

## **ARTICLE 11 - IMPOTS ET TAXES**

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont il est redevable au titre des locaux loués, de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet. Le Preneur réglera au Bailleur, la quote-part correspondant aux locaux loués, de la taxe foncière et des taxes additionnelles à la taxe foncière (en ce compris les frais de gestion et d'enrôlement), la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement, la taxe de balayage, la taxe ou redevance d'assainissement, la taxe d'enseigne, la taxe générale sur les activités polluantes, la taxe sur l'enlèvement des ordures ménagères, la taxe sur les déchets, de tous impôts, contributions, redevances, et taxes, actuels et futurs, appelés auprès du Bailleur, afférents aux

locaux loués (y compris le cas échéant, la taxe additionnelle au droit au bail) et plus généralement, des taxes contributions, redevances et impôts – actuels ou futurs – liés à l'usage ou à la propriété des locaux ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, même ceux généralement supportés par le propriétaire, celui-ci entendant percevoir un loyer net de tous impôts et taxes.

Le Preneur devra justifier de leur acquit de tous impôts et taxes réglés directement à toute réquisition et en tout cas, 8 jours au moins avant son départ des lieux loués. La location étant soumise à la T.V.A., il acquittera cette T.V.A. en sus des loyers et indemnités de retard.

Ces impôts et taxes seront supportés par le Preneur au prorata des surfaces louées et de l'année civile restant à courir à compter de la date de signature des présentes. Pour ce qui concernant la taxe foncière et ses accessoires, elle pourra être appelée, augmentée de la TVA au taux légal, par le Bailleur, si bon lui semble, aux mêmes époques que les loyers et charges, à titre provisionnel. A réception de l'avis d'imposition, le Bailleur procédera alors à une régularisation et appellera au Preneur, le solde débiteur ou créditeur, que ce dernier s'oblige à régler.

## **ARTICLE 12 : AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES**

L'exercice de certaines activités, avec autorisation expresse du Bailleur, n'implique de la part de celui-ci, ni garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'exercice de ces activités le Bailleur ne pouvant en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard pour l'obtention de ces autorisations.

Le Preneur devra, en conséquence, faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice des activités et au paiement de toutes sommes, redevances taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués.

Dans l'hypothèse où le Preneur ferait l'objet d'une interdiction administrative d'exercer dans les lieux loués les activités prévues par le présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit.

De même, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique comme de toute préemption par une personne publique ou une personne délégataire de la puissance publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous ses droits étant réservés contre la partie expropriatrice ou préemprice.

## **ARTICLE 13 : ABONNEMENTS**

Le Preneur fera son affaire personnelle de la conclusion de tous nouveaux contrats d'abonnement (eau, gaz, électricité, groupe électrogène, télex, installations téléphoniques, etc.) Il assumera tous les frais, charges, redevances, taxes dus à leur mise en service, fonctionnement, entretien et acquittera ses propres consommations. En cas de résiliation, il acquittera les frais et indemnités y afférents. Au départ du Preneur, à quelque époque que ce soit et de quelque manière que ce soit, les abonnements lignes et installations demeureront sans frais ni indemnité à la disposition du Bailleur si bon lui semble.

## **ARTICLE 14 : ENTRETIEN - REPARATIONS**

### **14.1 Obligations d'entretien**

Le Preneur devra :

- tenir les locaux loués pendant toute la durée du bail, en bon état et effectuer à ses frais tous travaux d'entretien, de réparation de l'immeuble, à l'exception des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil qui resteront à la charge du Bailleur
- effectuer tous travaux en général, même de modification qui pourraient être exigés en quelque matière que ce soit, notamment de sécurité et de mise en conformité par l'Administration.
- maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l'ensemble des locaux loués.
- entretenir, réparer ou remplacer à ses frais tous les appareils équipements, installations y compris, sans que cette liste soit limitative, les fenêtres, volets, portes, glaces vitres, revêtements de sols et de murs, robinets, etc.. usagés, vétustes ou périmés par suite d'exigence administrative ou par force majeure.
- veiller à ne pas entraver le bon écoulement des eaux pluviales et usées ainsi qu'à ne pas dégrader l'étanchéité des toitures.

Il est ici précisé que dans le cas d'installations communes, leur entretien et leur maintenance sont assurés par le Bailleur. Le coût en est réparti dans les charges au prorata des surfaces.

De ce fait, le Preneur ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts éventuellement causés par le ou les défauts d'entretien à sa charge.

Le Preneur déclare connaître le fonctionnement de tous les appareils, équipements, installations, dépendant des lieux loués. Il reconnaît les prendre en bon état de fonctionnement et s'engage à les entretenir et les rendre tels en fin de jouissance. Il se rend responsable de tout incident qui pourrait arriver par leur usage.

Le Preneur sera également responsable des dégradations dues à un usage anormal ou non conforme à la destination des lieux ainsi que des pertes survenant dans les lieux loués.

Il s'engage également à ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à 250 Kg/m<sup>2</sup> pour les surfaces de bureaux, sous peine de réparation à ses frais, sans préjudice de dommages et intérêts.

#### **14.2 Travaux effectués par le Preneur :**

D'une façon générale, tous travaux de quelque nature et de quelque importance qu'ils soient devront être réalisés par le Preneur avec l'accord exprès et écrit du Bailleur, sans que la responsabilité du Preneur puisse être atténuée en raison de l'autorisation de principe accordée.

Le Preneur devra exécuter les travaux à ses frais conformément aux règles de l'art et à la législation en vigueur.

D'une façon générale, le Preneur devra présenter au Bailleur un descriptif des travaux. Si leur nature l'exige, le Preneur devra faire appel à un architecte de son choix et en tenir nécessairement informé l'architecte du Bailleur.

Avant le commencement des travaux et si leur nature porte sur les éléments constitutifs du bâtiment pouvant porter atteinte à sa solidité ou à tout autre élément pouvant le rendre impropre à sa destination, le Preneur devra souscrire une Police "Dommages Ouvrage" pour son compte et celui du Bailleur.

En outre, le Preneur devra s'assurer qu'il est suffisamment garanti pendant toute la durée des travaux contre tout dommage relevant de sa responsabilité et il devra pouvoir en justifier expressément au Bailleur.

Le Bailleur bénéficiera par voie d'accession en fin de bail (notamment en cas de jeu de la clause résolutoire) sans que le Preneur ne puisse en conséquence y porter atteinte, et sans indemnité d'aucune sorte, de tous travaux effectués soit lors de leur prise de possession, soit en cours de bail, quelle que soit la nature desdits travaux : finition, modification, amélioration ou réparation, pour peu qu'il s'agisse de travaux immobiliers par nature, incorporation ou destination, à moins que le Bailleur ne préfère demander au Preneur la remise des lieux dans leur état d'origine, se réservant en outre le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires ou une indemnité pécuniaire de leur coût qui constituera une créance privilégiée au même titre que le loyer.

### **14.3 Travaux effectués par le Bailleur**

Le Preneur devra :

- souffrir, sans indemnité ni diminution de loyer, toutes réparations et tous travaux, exécutés dans les lieux loués et/ou environnants, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéderait-elle 40 jours.
- faire place nette à ses frais, à l'occasion de tous travaux et réparations, des meubles, tentures, agencements, aménagements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.
- supporter à ses frais, toute modification d'arrivée de branchement remplacement des compteurs ou d'installations intérieurs pouvant être exigés par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, du téléphone ou de télédistribution.

Le Bailleur, ou tout autre intervenant qu'il serait amené à se substituer, aura le droit d'installer, entretenir, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils pouvant même desservir d'autres parties de l'ensemble immobilier et qui traverserait les locaux loués.

### **14.4 Information**

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation restant à la charge de ce dernier qui deviendrait nécessaire en cours de bail quand bien même il n'en résulterait aucun dommage immédiat sous peine d'être personnellement tenu de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard ou de l'absence d'information.

## **ARTICLE 15 : SOUS-LOCATION - CESSION**

### **15.1 Sous-location et autres concessions en jouissance**

Le Preneur ne pourra ni sous-louer ou prêter tout ou partie des locaux désignés ci-dessus, ni en concéder la jouissance sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire.

Le Preneur aura cependant la faculté de demander au Bailleur l'autorisation de concéder la jouissance des lieux loués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception indiquant l'identité de la personne physique ou morale, son objet social ou activité ainsi que la surface, la durée et le montant de la redevance proposés. Le

Bailleur devra notifier son acceptation ou son refus dans les quinze jours ; il sera appelé à concourir à l'acte.

### **15.2 Droit de cession**

Conformément aux dispositions de l'article L.145-16 du Code de commerce, le Preneur pourra céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

Toute autre cession est interdite.

En cas de cession régulière, celle-ci comportera, conformément au droit commun, garantie solidaire du Cédant et du Cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des clauses du bail. Cette garantie solidaire prendra fin à l'expiration normale du bail nonobstant tout renouvellement ou prorogation. Le Bailleur doit d'autre part, être appelé à concourir à la cession par la notification prévue ci-après.

Cette formalité n'emporte pour autant ni adhésion par le Bailleur aux clauses de l'acte de cession, ni une quelconque novation à ses droits et actions.

Les actes de cession devront obligatoirement être établis par un juriste professionnel; une copie exécutoire ou un exemplaire original enregistré de l'acte de cession devra être remise au Bailleur dans le mois de la signature, aux frais du Preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

Dans tous les cas, le Cédant et le Cessionnaire s'engagent à réaliser avec le Bailleur, un nouvel état des lieux (de sortie pour le Cédant, d'entrée pour le Cessionnaire), étant ici précisé que les termes de l'acte de cession, pour être valables, devront recenser l'ensemble des travaux à la charge du cédant et/ou du cessionnaire, le Bailleur ne supportant aucun frais du fait de la cession du bail, même si cette dernière est régulière. Dans tous les cas, le Cessionnaire et le Cédant resteront tous deux garants de la réalisation des éventuels travaux de remise en état ou de leur paiement plein et entier, auprès du Bailleur. Ce dernier se réserve le droit de faire établir lesdits états de lieux par huissier, les frais étant pris en charge par le Cédant à défaut de disposition contraire.

### **ARTICLE 16 : ESTHETIQUE - ENSEIGNE**

D'une manière générale, tout ce qui a trait à l'esthétique devra être soumis à l'approbation préalable du Bailleur en particulier :

- le Preneur ne pourra, en aucun cas, apposer des enseignes, affiches, bannières, banderoles, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du Bailleur et du Syndic, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.
- le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations éventuellement nécessaires de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.
- le Preneur aura à sa charge tous les frais, impôts, taxes ou autres se rapportant à l'installation, l'exploitation de sa publicité, tous les risques de responsabilité civile pour accidents causés aux tiers du fait de l'installation ou de l'existence de ladite enseigne sur l'emplacement loué. Il devra contracter une assurance pour couvrir ces risques et en justifier à toute réquisition du Bailleur.
- sont également à la charge du Preneur, tous les dégâts pouvant survenir à l'immeuble et résultant de travaux d'installation et de dépose ou de l'existence de l'enseigne précitée sur l'emplacement, notamment les dégâts dus à un incendie.

Le Preneur devra contracter une assurance pour couvrir ces risques et en justifier au Bailleur.

- L'installation de stores sur les façades de l'immeuble (intérieur et extérieur) sera à la charge du Preneur et ne pourra être effectuée qu'avec le consentement exprès du Bailleur par l'entreprise choisie par ce dernier, et ce afin de respecter l'homogénéité esthétique de l'immeuble.
- en fin de bail, ou en cas de résiliation pour quelque cause que ce soit, ladite résiliation ne donnant lieu à aucune indemnité de part et d'autre, le Preneur aura l'obligation formelle de démonter, à ses frais, toutes les installations lui appartenant, sauf accord contraire du Bailleur, et de remettre en état l'emplacement loué.

#### **ARTICLE 17 : RECOURS EN RESPONSABILITE**

**17.1** : Le Preneur et ses Assureurs renoncent à tous recours en responsabilité contre le Bailleur et ses Assureurs en cas de vols, pillages, destructions ou autres actes criminels ou délictueux commis dans les lieux loués, y compris sur les emplacements de stationnement, le Bailleur n'assurant notamment aucune obligation de surveillance et ne garantissant conformément à l'article 1725 du Code Civil, aucun trouble de fait pouvant être apporté par des tiers.

**17.2** : Le Preneur renonce également à tout recours en responsabilité contre le Bailleur et à toute demande en réduction de loyer :

- si, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, il y a interruption, mauvais fonctionnement ou suppression des divers services et équipements communs et notamment de toutes les sources d'énergie et de fluide quelconque.
- si le personnel affecté au fonctionnement des services communs excède ses obligations contractuelles et professionnelles.

**17.3** : Le Preneur renonce à tous recours contre le Bailleur en cas d'inondation par refoulements d'égouts, humidité, infiltrations et fuites, le Bailleur n'étant pas tenu responsable des matériels et marchandises détériorés ou de tous autres dégâts.

**17.4** : Le Preneur devra assurer son droit de recours contre tous co-locataires, voisins ou tiers en cas de dommages qui leur seraient imputables.

**17.5** : Le Preneur devra pleine et entière garantie en cas de dommages corporels, matériels ou immatériels occasionnés à des tiers ou à des voisins, par suite de l'exploitation du fonds, sans pouvoir rechercher ni mettre en cause la responsabilité du Bailleur.

Il devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ni recherché de toutes réclamations faites par des voisins ou des tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières ou trépidations causées par ses activités.

#### **ARTICLE 18 : VISITE DES LIEUX**

Le Preneur devra réserver au Bailleur ou aux personnes le représentant le droit d'entrée aux heures ouvrables dans les locaux loués, afin de faire prendre les

mesures conservatoires de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires aux immeubles ou encore de les faire visiter.

### **ARTICLE 19 : MODIFICATION - TOLERANCES - INDIVISIBILITE**

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit, cette modification ne pourra en conséquence en aucun cas être déduite de simples tolérances du Bailleur, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de copreneurs par l'effet du présent bail, de cession ou de décès, l'obligation des copreneurs sera réputée indivisible et solidaire.

En outre, le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute modification des statuts de la Société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de dirigeants sociaux ou de siège social).

### **ARTICLE 20 : RESTITUTION DES LIEUX**

**20.1** : Le Preneur est tenu, lors du déménagement, et préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et des marchandises de justifier, par présentation des acquis, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes loyers, charges et accessoires et communiquer au Bailleur sa future adresse.

**20.2** : Il devra également rendre en bon état les lieux loués et les restituer libre de tout mobilier, matériel, stock et agencements. A cet effet, avant l'expiration du Bail, il pourra être procédé contradictoirement, sur convocation du Bailleur ou de son Mandataire, à un pré- constat de l'état des lieux loués. Un pré-état des lieux comportant un relevé descriptif ainsi qu'un estimatif des réparations à effectuer incombant au Preneur sera transmis par le Bailleur ou son Mandataire au Preneur un mois avant l'expiration du Bail. Les parties reconnaissent que ce pré-état des lieux demeure facultatif : le Preneur ne saurait se prévaloir de l'absence de réalisation de ce pré-état des lieux pour contester le principe des travaux de remise en état. La responsabilité de restituer les Locaux Loués incombe exclusivement au Preneur.

En toutes hypothèses, un état des lieux sera réalisé sur convocation du Bailleur ou de son Mandataire par courriel ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée au moins 8 jours à l'avance au plus tard pour le dernier jour du Bail sauf accord contraire des parties.

En cas d'absence du Preneur, l'état des lieux, réputé contradictoire à son égard, lui sera opposable, sans restriction ni réserve.

Le Preneur s'engage par ailleurs à remettre au Bailleur, le jour de la restitution des locaux loués, un rapport de vérification des installations électriques établi par un bureau de contrôle vierge de toute remarque et datant de moins de trois mois. A défaut de remise de ce rapport, le Bailleur le fera établir aux frais du Preneur. En tout état de cause, les travaux de levée de réserves seront à la charge du Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte

L'architecte mandataire, après vérification des factures des entreprises, déterminera le montant définitif des réparations pouvant incomber au Preneur et notifiera ce montant à chacune des parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

**20.3** Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble des réparations, travaux pour la date d'expiration du Bail sous le contrôle du Mandataire du Bailleur dont il supportera les honoraires.

Les Parties pourront convenir de dispenser le Preneur de la réalisation matérielle des travaux de remise en état à la condition que préalablement au départ du Preneur un accord soit intervenu sur les devis et le délai de réalisation des travaux nécessaires et qu'un paiement intégral de ces derniers soit intervenu en faveur du Bailleur.

## **ARTICLE 21 - RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL**

**21.1** : En cas de destruction totale des locaux pour cas fortuit, le présent bail sera résilié de plein droit.

**21.2** : En cas de destruction partielle des locaux, il est convenu que :

- si les travaux devaient avoir une durée supérieure à 90 jours aux dires de l'architecte du Bailleur, le Preneur et le Bailleur pourraient résilier d'un commun accord le présent bail, sans indemnité de part et d'autre, et ce, dans les 30 jours du dépôt du rapport de l'architecte.
- inversement, si les travaux devaient avoir une durée inférieure à 90 jours aux dires de l'architecte du Bailleur, ce dernier entreprendrait les travaux de reconstruction en conservant seul le droit au remboursement de ces constructions auprès de sa compagnie d'assurance.

**21.3** : En cas de résiliation anticipée du présent bail pour quelque cause que ce soit, autres que les facultés de résiliation prévues à l'article « DUREE », les loyers et dépôt de garantie resteront acquis au Bailleur.

## **ARTICLE 22 - CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS GENERALES**

**22.1** : Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail ou de ses annexes, et un mois après un commandement de payer resté infructueux, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus.

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

**22.2** : En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura d'autre part, la faculté distincte quinze jours après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur ; les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme du loyer suivant.

**22.3** : A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, huit jours après une simple lettre recommandée restée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et toutes les sommes dues à quelque titre que ce soit seront automatiquement majorées de 10 %, et ce indépendamment de tous frais de commandement, de recettes et de droits proportionnels d'encaissement, à titre d'indemnité forfaitaire de

péréquation compensatrice des troubles commerciaux, des frais de gestion contentieuse et des frais de dépense irrépétibles et de tous dommages et intérêts et du jeu de la clause résolutoire; ladite pénalité étant cumulable à ce titre avec les droits à condamnation prévues par l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

**22.4** : En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du Preneur, le montant total du dépôt de garantie et des loyers d'avance resteront acquis au Bailleur, sans préjudice du recouvrement complémentaire de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation de préjudices résultant des agissements du Preneur.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations travaux avant l'expiration du Bail, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou de son Mandataire, ce dernier fera dresser par ledit Mandataire l'état des lieux qui sera considéré de convention expresse entre les Parties comme contradictoire, et fera chiffrer le montant des dites réparations, travaux. Le Preneur devra régler directement au Bailleur ou à son Mandataire le montant des réparations, travaux sur présentation de devis. Les Parties conviennent que la réalisation des travaux par le Bailleur ne constitue pas, du fait de la dégradation des lieux loués, une condition au paiement par le Preneur des sommes dues au titre des travaux de remise en état.

**22.5** : L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non délaissement des locaux après la date d'effet de résiliation de plein droit, judiciaire ou conventionnelle, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location, majoré de 100 % et augmenté des charges, taxes impôts et accessoires. Elle sera calculée prorata temporis pendant notamment le temps d'immobilisation des lieux loués nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur au-delà de l'expiration du Bail, tout mois commencé étant dû, et ce, sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi, notamment du fait de la durée nécessaire à la relocation et sans que la présente clause vaille accord du Bailleur à maintien dans les locaux.

### **ARTICLE 23 - ENVIRONNEMENT**

Le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le Preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du Preneur pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées pourra permettre au Bailleur d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

En cas de cession de bail, le Preneur fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le Preneur devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

Le Preneur, ayant l'obligation de remettre au "Bailleur" en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels

que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport – déclaration de cessation d'activité – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété sur ces sujets.

#### **ARTICLE 24 - Plan climat – Diagnostic de performance énergétique**

Le **BAILLEUR** informe le **PRENEUR** qu'il a été établi un dossier de diagnostic de performance énergétique conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Ledit diagnostic a été effectué en date du **9 octobre 2017** par le **Cabinet AMEA SYNERGI, sis à SURESNES (92150) 94 rue de la Liberté**, et est annexé aux présentes après mention.

**Annexe n°5 DPE**

#### **ARTICLE 25 - Etat des risques et pollutions– réglementation générale**

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

*« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.*

*II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.*

*III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

*IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*V. — En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.*

*VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.*

*VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »*

➤ **Etat des risques et pollutions (ERP)**

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, un État des risques et pollutions a été établi en date du **4 avril 2022** dont la copie numérisée est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

**Annexe n°6 ERP**

➤ **Indemnité d'assurance – sinistres**

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les locaux loués 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.

**ARTICLE 26 – Risque Radon**

Aux termes de l'arrêté ministériel du 27 juin 2018 (NOR : SSAP1817819). Le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols.

Conformément à l'article R125-5 du code de l'environnement, le Preneur est informé que les locaux loués sont situés :

- **En zone 1 (zone à potentiel radon faible) ;**

**ARTICLE 27 – DTG, Diagnostic Technique Amiante, Diagnostic Termites**

➤ **Le diagnostic technique global (DTG)**

Le bailleur informe le preneur qu'il a été établi en date du **14 janvier 2019** un dossier de diagnostic technique global, au titre de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** par le **Cabinet Gérard BOUDET, Géomètre-Expert sis à BOURG-LA-REINE (92340) 114 avenue du Général Leclerc**, et est annexé aux présentes, après mention.

**Annexe n°7 DTG**

➤ **Le diagnostic technique amiante (DTA)**

Le bailleur informe le preneur qu'il a été établi en date du **23 octobre 2017** un dossier de diagnostic technique amiante, au titre de l'ensemble immobilier par le **Cabinet EXIM, sis à SURESNE (92150), 94 rue de la Liberté**.

La copie de ce diagnostic est contenue dans le « DDT » annexée aux présentes, après mention.

**Annexe n°8 DDT**

➤ **Le diagnostic termites**

Le bailleur informe le preneur qu'il a été établi en date du **4 avril 2022** un dossier de diagnostic technique termites, au titre de l'ensemble immobilier par le **Cabinet AMEA SYNERGIE sis à SURESNES (92150) 94 rue de la Liberté**.

La copie de ce diagnostic est annexée aux présentes, après mention.

**Annexe n°9 DIAG TERMITES**

### **ARTICLE 28 - COMPETENCE**

Pour tous litiges relatifs aux présentes relevant tant du droit commun que de l'application des règles contractuelles, les parties attribuent compétence aux tribunaux de la situation des lieux loués, nonobstant la pluralité des défendeurs ou tout appel en garantie.

### **ARTICLE 29 - DECLARATIONS**

Le Bailleur déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le Preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Le présent Bail est consenti au Preneur en considération de la composition de son capital et de la personne de ses dirigeants légaux.

Conformément aux dispositions des articles L. 561-1 à L. 574-4 du Code Monétaire et Financier, tels que modifiés par l'ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009, relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, dont le Preneur déclare avoir parfaite connaissance, le Preneur déclare respecter cette réglementation, et en particulier :

- (i) Que les fonds engagés par lui pour le paiement des loyers, charges, accessoires et généralement tout paiement effectués au titre de l'exécution du présent bail, ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L 561-15-I premier alinéa du Code Monétaire et Financier);
- (ii) Que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L 561-16 premier alinéa du Code Monétaire et Financier) ;
- (iii) Qu'il s'engage à fournir, au Bailleur si celui-ci lui en fait la demande, tout document ou information destiné à permettre audit Bailleur de remplir ses obligations de vérification et de diligence dans le cadre de l'application de la réglementation relative à lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

### **ARTICLE 30 - IMMATRICULATION - AVERTISSEMENT**

Le Notaire soussigné a informé le "Preneur" de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux et du droit au renouvellement du bail.

En cas de copreneurs, la même obligation d'immatriculation existe pour chacun d'entre eux, et si certains copreneurs copropriétaires du fonds de commerce ne l'exploitent pas, ils doivent néanmoins s'immatriculer en qualité de propriétaire non exploitant, sous peine de se voir opposer la même sanction que ci-dessus.

La règle fondamentale d'inscription obligatoire supporte deux exceptions :

- dans le cas d'un fonds recueilli par succession par plusieurs héritiers, il suffit que le coindivisaire exploitant le fonds soit inscrit ;
- lorsque le fonds dépend d'une communauté entre époux, l'inscription de l'époux exploitant suffit.

### **ARTICLE 31 - COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire des présentes sera remise au Bailleur.

### **ARTICLE 32 - FRAIS**

Les frais et honoraires des présentes seront à la charge du Bailleur et du Preneur à concurrence de moitié chacun.

Le Bailleur et le Preneur s'acquitteront en particulier, des honoraires dus à la SAS Michelez Notaires à titre de rédaction d'actes et de formalités, pour un coût total forfaitairement fixé à la somme de **3.000 € Hors Taxes, soit 3.600 € Toutes Taxes Comprises** soit **MILLE HUIT CENTS EUROS (1 800,00 EUR) Toutes Taxes Comprises pour chaque partie.**

### **ARTICLE 33 - IMPREVISION**

Les Parties conviennent expressément et en toute connaissance de cause de renoncer à se prévaloir des dispositions supplétives de l'article 1195 du Code civil pour remettre en cause les conditions du Bail, de sorte (i) qu'elles renoncent à se prévaloir d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du Bail qui rendrait son exécution excessivement onéreuse et (ii) qu'elles acceptent d'en assumer le risque.

### **ARTICLE 34 – INFORMATION SUR LE TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL**

1. Pour la signature du Bail et pour les besoins de son exécution, chacune des Parties est amenée à recevoir, à avoir accès et/ou à manipuler des données à caractère personnel qui sont protégées par la réglementation relative à la protection des données à caractère personnel au sens de la loi informatique et liberté n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée par la loi du 20 juin 2018 (les "**Données Personnelles**").

Dans le cadre de l'exécution du Bail, la Partie qui dispose d'un accès à des Données Personnelles n'effectuera de tels accès et/ou traitements que dans la mesure nécessaire aux finalités et à l'exécution du Bail. Les Données Personnelles ne pourront faire l'objet, de la part de cette Partie ou de toute personne agissant sur les instructions de celle-ci, d'aucune opération autre que celles-ci-dessus, ou strictement nécessaire au respect des obligations légales, réglementaires, comptables, fiscales ou sociales de cette Partie.

En conséquence, chaque Partie s'engage à se conformer strictement pendant la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements ou prolongations, à toute réglementation actuellement applicable ou qui deviendrait applicable en matière de protection des Données Personnelles, en ce compris le Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 et la loi informatique et liberté n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée par la loi du 20 juin 2018 (la « **Réglementation des Données Personnelles** »).

Chaque Partie demeure seule responsable des traitements de Données Personnelles dont elle détermine les moyens et les finalités et s'engage à l'égard de l'autre Partie à

respecter l'ensemble des obligations mises à sa charge par la Réglementation des Données Personnelles. Chaque Partie sera seule responsable des conséquences d'une violation de la Réglementation des Données Personnelles pour les Données Personnelles dont elle assure le traitement, auprès des personnes concernées, des autorités de contrôle et de tout tiers, résultant d'un manquement à ses obligations.

Chacune des Parties assure qu'elle mettra en place les mesures techniques et organisationnelles propres à la protection des Données conformément à la Réglementation des Données Personnelles afin de garantir la sécurité, la confidentialité et l'intégrité, la disponibilité et la traçabilité des Données Personnelles.

En conséquence, chacune des Parties s'engage à :

- informer les personnes concernées pour les Données Personnelles qu'elle collecte et traite,
- ne traiter les Données Personnelles que pour les traitements dont elle a la charge et ne conserver et/ou traiter ces Données Personnelles que pour la stricte exécution du Bail ou de ses finalités et pas au-delà de la durée nécessaire à son exécution,
- ne pas divulguer sauf accord préalable de l'autre Partie ou tel que prévu par les présentes, détruire, corrompre, détourner des Données Personnelles,
- ne transférer les Données Personnelles que dans les conditions ci-après au paragraphe 3.

2. Le Bailleur déclare que pour les finalités du Bail, il est amené à réaliser les traitements de données.

Par ailleurs, des traitements peuvent être réalisés par un administrateur de biens pour le compte du Bailleur et font également l'objet d'autres traitements par ce dernier, sous sa responsabilité, pour les besoins de l'exécution de son mandat d'administration de biens.

Enfin, les Données Personnelles peuvent également faire l'objet de traitements par des prestataires de services notamment pour les informations relatives à l'amiante, à la valorisation de l'Immeuble ou à son utilisation (vidéo surveillance, contrôle d'accès, hébergement informatique ou analyse statistique, ...), lesquels prestataires peuvent, pour les besoins de l'exécution de leurs contrats, effectuer également des traitements de Données Personnelles sous leur responsabilité, étant ici précisé que tout tiers amené à avoir accès et/ou traiter des Données Personnelles pour les finalités susvisées s'engage à se conformer à la Réglementation des Données Personnelles, ce que le Preneur reconnaît et accepte.

Le Preneur reconnaît avoir été informé des traitements de Données Personnelles réalisés dans le contexte du Bail et s'engage à informer les personnes concernées sous sa responsabilité (employés, sous-traitants...).

Les Parties s'engagent à ne traiter les Données Personnelles que pour les traitements dont elles ont la charge et ne conserver et/ou traiter ces Données Personnelles que pour la stricte exécution du Bail et ou de ses finalités et pas au-delà de la durée nécessaire à son exécution et ses finalités.

En conséquence, à l'expiration de la durée nécessaire à l'exécution du Bail, chaque Partie cessera tout traitement des informations et Données Personnelles de l'autre Partie et s'engage à détruire, dans un délai raisonnable, toutes les Données Personnelles, dossiers ou fichiers comportant des Données Personnelles, communiqués par l'autre Partie ou collectés au cours de l'exécution du Bail et encore

en sa possession, sous réserve du respect des obligations légales, réglementaires, comptables, fiscales et sociales qui lui incombent.

Les Données Personnelles collectées pourront également être conservées pour l'exécution et la mise en œuvre de toute action en justice ou d'un accord transactionnel.

3. Les Parties conviennent que les Données Personnelles ne pourront faire l'objet de transfert à destination d'un tiers, que ce soit directement ou indirectement, sans l'accord exprès et préalable de l'autre Partie.

Toutefois chacune des Parties pourra transférer les Données Personnelles aux tiers, directement ou indirectement sans l'accord exprès et préalable de l'autre Partie, lorsque l'accès aux Données Personnelles par lesdits tiers, est nécessaire aux finalités susvisées ou à l'exécution du Bail. Dans cette hypothèse, ledit transfert ne pourra intervenir que dans le strict respect de la Réglementation des Données Personnelles et de ses finalités.

Les Parties conviennent que, si l'une des Parties souhaitait transférer les Données Personnelles directement ou indirectement hors de l'Union européenne ou si une sous-traitance envisagée par l'une d'entre elles donnait lieu à des flux transfrontières de Données Personnelles hors de l'Union Européenne ou dans un pays n'assurant pas un niveau de protection adéquat au sens de la Réglementation des Données Personnelles, alors ce transfert ne pourrait intervenir que dans les conditions visées ci avant et après obtention des autorisations requises auprès des Autorités de Contrôle concernées.

Chaque Partie remplit ses obligations au titre du présent article à ses propres frais.

### **ARTICLE 35 – ELECTION DE DOMICILE - NOTIFICATIONS**

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

### **ARTICLE 36 - FORMALITES ET ENREGISTREMENT**

En vue de la délivrance d'une copie exécutoire au profit du Bailleur, les parties s'engagent expressément à déposer tous les avenants, renouvellements, locations précaires ou de courte durée, protocoles (...) au rang des minutes de tout notaire avec reconnaissance d'écritures et de signatures.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- 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 ou concourant 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 la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, 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 à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

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. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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 LIE 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 manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p><b>M. MEGLIO Michel</b> <b>représentant de la</b> <b>société dénommée</b> <b>MEG PATRIMOINE a</b> <b>signé</b></p> <p>à PARIS17ème arrondissement le 21 avril 2022</p>	
<p><b>Mme AMON Masan</b> <b>représentant de la</b> <b>société dénommée</b> <b>MASAN BEAUTY</b> <b>ESTHETIC a signé</b></p> <p>à PARIS17ème arrondissement le 21 avril 2022</p>	
<p><b>et le notaire Me</b> <b>BAYART ARNAUD a</b> <b>signé</b></p> <p>à PARIS17ème arrondissement L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE VINGT ET UN AVRIL</p>	