

**- BAIL COMMERCIAL**  
**SOU MIS AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES L.145 1 ET SUIVANTS DU CODE DU COMMERCE**



**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

La société SCI LE MOCO, société civile immobilière a capital de 39.636,74 euros, dont le siège social est situé à Paris (75008), 82 boulevard Malesherbes, identifiée sous le numéro unique 382 651 404 RCS PARIS,

Représentée par Mr Edouard CHARDONNEREAU, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu de sa qualité de Gérant.

Ci-après dénommée « le Bailleur », ou « le Propriétaire »,

**D'UNE PART,**

**ET :**

La Société SAS FABBRICA DI PIZZE, société par actions simplifiée au capital de 5.000 euros, dont le siège social est situé au 7 bis rue Decrès, 75014 Paris, identifiée sous le numéro unique 847 544 392 RCS PARIS,

Représentée par M. Benoit MENETRIEUX, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu de sa qualité de Président.

Ci-après dénommée « le Preneur », ou « le Locataire »,

**D'AUTRE PART.**

Ci-après ensemble dénommées « les Parties ».

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV**

**ARTICLE 1.      OBJET**

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte, moyennant les charges, clauses et conditions ci-après stipulées, les locaux dépendant de l'immeuble sis à Malakoff (92240), 35 bis rue de la Tour, décrits à l'article 2 ci-après.

Le présent bail est conclu aux conditions ordinaires et de droit en matière de baux commerciaux et conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et aux textes de nature réglementaire en vigueur.

---

**ADRESSE DES LOCAUX:** Entrepôt, 35 bis rue de la Tour, Malakoff (92240)

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)

Les Parties déclarent que le présent engagement résulte d'une négociation menée de bonne foi par chacune des Parties et que l'ensemble des termes et des conditions du projet de bail proposé par le Bailleur pour servir de base de travail à la rédaction du présent contrat, a pu être librement apprécié, discuté et, le cas échéant, modifié pour tenir compte de l'expression des besoins et des contraintes du Preneur. Des concessions réciproques sont intervenues dans un souci d'équilibre.

Les Parties déclarent en outre que les négociations ayant conduit au contrat ont été menées sans aucune restriction ni limitation, ni sous l'empire d'une quelconque contrainte économique d'une Partie sur l'autre, de sorte que ce Bail constitue un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code Civil.

Compte tenu de la durée du présent contrat, chacune des Parties déclare vouloir assumer le risque de voir l'exécution des engagements résultant du présent contrat rendue excessivement onéreuse en raison d'un quelconque changement de circonstances, fut-il imprévisible à la date des présentes, et ce par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1195 du Code Civil.

## **ARTICLE 2.      DESIGNATION**

Dans l'immeuble désigné ci-dessus, les locaux suivants, d'une surface de 365 mètres carrés, constitués des lots 1 et 39 de l'état descriptif de division de l'immeuble :

- LOT 1 – RDC sur rue : un local d'activité (avec bureau vestiaire et water closet)
- LOT 39 – RDC sur rue : un local d'activité

(Conformément aux plans figurant en Annexe 1 – à l'exception de la servitude du fond du local laissée aux occupants du 35 Rue de la Tour)

à l'exclusion de tous autres non visés ci-dessus, ainsi que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent et sans qu'il soit nécessaire d'en faire ici une plus ample désignation, le Preneur déclarant les connaître et s'en satisfaire parfaitement pour les avoir visités.

## **ARTICLE 3.      DUREE ET PRISE D'EFFET**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années, à effet du 01/04/2019 pour se terminer le 31/03/2028.

Le Preneur dispose de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Ce congé devra être donné au Bailleur, par acte extrajudiciaire, au moins 6 mois à l'avance, conformément aux dispositions de l'article 145-9 du Code du Commerce.

---

ADRESSE DES LOCAUX: Entrepôt, 35 bis rue de la Tour, Malakoff (92240)

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)

MB

ec

#### **ARTICLE 4.      ACTIVITES AUTORISEES**

Les Locaux devront être affectés à un usage de fabrication de produits alimentaires dans les limites des dispositions du règlement de copropriété, une partie des lieux étant affectée à un laboratoire alimentaire des activités de bureaux, show-room et espaces pour toutes formations et apprentissages techniques.

Le Preneur devra personnellement s'assurer que toute autorisation nécessaire à l'exercice de son activité et à l'usage des Locaux a été obtenue et déclare qu'à ce jour, il est en possession des toutes les autorisations éventuellement nécessaires à l'exercice de son activité.

L'autorisation accordée au Preneur d'exercer certaines activités n'implique pas de la part du Bailleur l'obligation de fournir une quelconque garantie ou d'accomplir une quelconque diligence en vue d'obtenir les autorisations administratives qui pourraient être requises, pour quelque raison que ce soit, et en conséquence, le Bailleur ne pourra être tenu responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention desdites autorisations.

Il est expressément convenu qu'en aucun cas le Bailleur ne pourra être tenu responsable vis à vis de l'administration, des conséquences d'une éventuelle modification de la destination de l'ensemble immobilier dont dépendent les Locaux ou des Locaux.

Dans la mesure où son activité nécessiterait des autorisations administratives, le Preneur fera son affaire desdites autorisations et se conformera, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements éventuels, à toute injonction qui pourrait lui être faite par l'autorité administrative, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être recherchée.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ; le Preneur devra veiller à ce qu'elles ne fassent l'objet d'aucune plainte ou réclamation de la part de tiers, et notamment des autres occupants de l'ensemble immobilier dont dépendent les Locaux.

Il fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet et garantira toutes les conséquences pouvant en résulter pour lui.

#### **ARTICLE 5.      CONDITIONS D'EXPLOITATION**

##### 1°) Garnissement des locaux

Le Preneur devra tenir les locaux loués constamment garnis de mobilier et matériel lui appartenant personnellement en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de ses accessoires, ainsi que de l'exécution des obligations découlant du présent bail.

##### 2°) Autorisations administratives

Le Preneur fera donc son affaire personnelle de toutes autres autorisations administratives requises au titre de son activité et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et droits relatifs aux autorisations de voirie (enseigne...), de toutes installations ou équipements spécifiques dont les locaux ne seraient pas à ce jour dotés et nécessitant l'obtention d'un avis favorable d'une autorité administrative, commission de sécurité, etc.

---

ADRESSE DES LOCAUX: Entrepôt, 35 bis rue de la Tour, Malakoff (92240)

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)

MB

EC



**ARTICLE 6. CONDITIONS FINANCIERES**

**1°) Loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer en principal, annuel, hors charges et hors taxes de 43.200€ (quarante trois mille deux cents euros) payable trimestriellement et d'avance au domicile du mandataire du Bailleur, le premier jour ouvrable du mois correspondant à l'échéance, sans qu'il y ait lieu à avis préalable.

Par dérogation à ce qui précède et à titre exceptionnel et intuitu personae, le Bailleur autorise le Preneur à verser le loyer mensuellement.

A titre commercial et exceptionnel, le Bailleur consent au Preneur une période de franchise de loyer d'une durée de six mois et quinze jours. Le premier loyer ne sera donc facturé qu'à compter du 15/10/2019 pour la période du 15/10/2019 au 31/12/2019. Cette franchise de **6 (six) mois et 15 (quinze) jours** ne concerne que le loyer en principal et les charges.

Les Parties entendent rappeler qu'elles considèrent que la franchise ci-dessus n'est pas soumise à TVA, cette franchise étant consentie par le Bailleur dans le cadre de l'économie générale du bail et non en contrepartie d'une prestation de service du Bailleur ou d'un engagement autonome du Preneur au titre du Bail.

Néanmoins, dans l'hypothèse d'une éventuelle requalification de cette franchise par l'administration fiscale, et de son assujettissement à la TVA, le Preneur s'engage alors à prendre en charge le paiement de ladite TVA, dans les conditions suivantes :

- décision de justice définitive, et insusceptible de recours concluant à l'assujettissement de la franchise à la TVA ; et
- fourniture d'une facture ou d'un justificatif comptable du Bailleur ou de l'administration fiscale en contrepartie du paiement de la TVA par le Preneur, donnant droit à la déduction par le Preneur de la TVA mentionnée sur ladite facture.

Le loyer sera assujettis à la TVA, et les taxes et charges seront payées TTC ; le Preneur ayant en conséquence l'obligation d'acquitter entre les mains du Bailleur, en sus dudit loyer, taxes ou charges, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, étant précisé que dans l'hypothèse où pour quelque raison que ce soit, la location serait soumise à un autre régime de taxation, le Preneur réglerait avec chaque terme, le montant des taxes en résultant, même normalement à la charge du Bailleur.

Le Preneur procédera au paiement à chaque échéance par virement bancaire sur le compte bancaire identifié sur le R.I.B. remis ce jour, les sommes dues en exécution des présentes.

Indépendamment de toute procédure, les sommes dues porteront intérêts, prorata temporis et jour par jour, à compter de leur date d'exigibilité jusqu'à leur date de règlement effectif, au taux d'intérêt légal majoré de 4 points, après mise en demeure préalable restée infructueuse pendant un délai de un mois.

**2°) Indexation**

Le loyer ci-dessus sera indexé chaque année de plein droit, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'ILC publié par l'Insee.

La première indexation s'effectuera en prenant pour référence le loyer mentionné ci-dessus, et en prenant :

- pour indice de base, le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail ;

---

**ADRESSE DES LOCAUX: Entrepôt, 35 bis rue de la Tour, Malakoff (92240)**

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)

MB

EC



- pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante par rapport à l'année de l'indice de base.

Pour les années ultérieures, chaque indexation s'effectuera en prenant pour référence le loyer de l'année écoulée et :

- pour indice de base, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du Loyer ;
- pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Dans l'hypothèse où pour quelque raison que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les Parties conviennent de lui substituer l'indice qui serait publié en remplacement, soit à défaut, tout indice similaire choisi d'un commun accord ou à défaut déterminé ou au besoin reconstitué, par un expert mandataire commun des Parties. Le mandataire commun sera choisi d'un commun accord ou à défaut, désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris, saisi sur requête, par la partie la plus diligente, les frais et honoraires de l'expert mandataire commun étant partagés par moitié entre les Parties.

L'indice de référence pour la première indexation est l'indice du ILC

L'indice de révision sera le dernier connu le jour de l'indexation.

L'indice de référence pour les indexations suivantes sera l'indice ayant servi d'indice de révision pour la précédente indexation.

### 3°) Renouvellement

Le loyer de renouvellement sera fixé à la valeur locative de marché, les Parties entendant expressément et irrévocablement déroger aux règles relatives au plafonnement du loyer. Elles entendent par suite exclure pour fixer la valeur locative de renouvellement, les références judiciaires prenant en compte des valeurs locatives autres que celles constatées pour de nouvelles locations ou lors de renouvellements. Les seules valeurs à prendre en considération pour établir la valeur du loyer de renouvellement seront celles résultant de loyers librement négociés entre les Parties, et les baux servant de référence concerneront des locaux similaires situés dans le même secteur.

Il est expressément convenu que, en cas de renouvellement du bail à son échéance, le loyer sera fixé, par dérogation aux dispositions de l'article L 145-34 du Code de Commerce, à la valeur locative, selon la procédure fixée aux articles R 145-23 et suivants du Code de Commerce, sans que le loyer annuel du bail renouvelé ne puisse, en aucun cas, être inférieur au dernier loyer annuel en cours avant le renouvellement.

### 4°) Frais de commercialisation du présent bail

Il est convenu que le Bailleur et le Preneur seront tous 2 redevables de frais auprès du commercialisateur CBRE, représentée par Elsa SIERRA, exigibles et payables au moment de la signature du présent bail.

Les frais se répartissent de la façon suivante :

- SCI le MOCO : 6.480 € HT (soit 15% HT d'une année de loyer annuel HT/HC à la charge du bailleur)
- SAS FABBRICA DI PIZZE : 5000 € HT (soit 11,58% HT d'une année de loyer annuel HT/HC à la charge du preneur)

---

ADRESSE DES LOCAUX: Entrepôt, 35 bis rue de la Tour, Malakoff (92240)

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)



## **ARTICLE 7.      ACCESSOIRES DU LOYER**

### **1°) Charges**

Indépendamment du règlement par le Preneur de ses dépenses privatives d'eau, d'électricité, téléphone, etc. qu'il devra acquitter directement, en en justifiant à première réquisition, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété, le Preneur devra rembourser au Bailleur les charges de copropriété afférentes aux locaux loués, en fonction des tantièmes de l'état de division attachés auxdits locaux, comme il a été dit à l'article 2.

Le Preneur sera également redevable, le cas échéant en fonction des tantièmes de l'état de division attachés auxdits locaux, de la rémunération et charges sociales du personnel chargé de l'administration, la sécurité, l'entretien, le nettoyage, etc. de ces équipements communs, ainsi que de tous honoraires de gestion technique et locative à la seule exclusion des frais et honoraires liées à la gestion du Loyer.

Il sera demandé au Preneur, de verser d'avance et au début de chaque mois une provision de 400€ (quatre cents euros), correspondant au montant des charges moyennes mensuelles de l'année civile écoulée, une régularisation étant effectuée chaque année, après reddition des comptes afférents à l'exercice écoulé, l'éventuel trop perçu étant déduit, ou au contraire le complément étant facturé, lors de l'appel du terme trimestriel suivant ladite régularisation.

Pour le cas où le budget prévisionnel se révélerait insuffisant, le Preneur sera tenu de verser au Bailleur à sa première demande et sur présentation des justificatifs y afférant, toutes provisions complémentaires nécessaires pour que les dépenses concernant l'immeuble soient toujours couvertes.

L'état récapitulatif sera communiqué au Preneur 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.

### **2°) Taxes – Impôts**

a) Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet, et en particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et tous autres impôts et taxes dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque ; il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

b) Le Preneur devra d'autre part rembourser au Bailleur sa quote-part, calculée comme pour les charges, de tous droits ou taxes afférentes aux locaux loués, y compris la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement dont notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, la taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage, et le cas échéant, la cotisation foncière des entreprises pour la partie incombant au Preneur, ainsi que toutes taxes municipales, charges de ville ou d'Etat, la taxe locales sur les enseignes et publicité extérieures et ceux qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus, quelle que soit leur assiette et quel qu'en soit le débiteur légal.

Ces taxes et impôts seront exigibles dès la date de prise d'effet du présent bail. Elles feront l'objet d'un paiement sur productions des justificatifs à la fin de chaque année civile, au plus tard dans les six mois suivant la fin de l'année.

---

**ADRESSE DES LOCAUX:** Entrepôt, 35 bis rue de la Tour, Malakoff (92240)

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)



## **ARTICLE 8. DEPOT DE GARANTIE**

1°) Pour la garantie de l'exécution des obligations lui incombant aux termes des présentes, le Preneur verse ce jour au Bailleur une somme de **10.800 € (dix mille huit cents euros)** correspondant à trois mois de loyer (soit un terme de loyer), ladite somme étant conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail ; elle sera remboursable, sans imputation possible du dernier terme, en fin de jouissance du locataire et après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations, ou à tous autres titres.

2°) Le montant du dépôt de garantie sera augmenté ou diminué à l'occasion de chaque modification du taux du loyer, de façon à demeurer égal à tout moment au même nombre de termes trimestriels.

## **ARTICLE 9. ENTRETIEN - REPARATIONS**

1°) Le Preneur s'oblige à prendre les locaux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun travaux, ni remise en état, tous travaux nécessaires à l'adaptation des lieux à l'activité autorisée étant sous sa responsabilité exclusive, à l'exception de l'installation par le bailleur de fenêtres neuves munies de double-vitrage (six petites et deux grandes fenêtres) ainsi que la garantie par le bailleur que les portes d'accès au local ainsi que les rideaux métalliques soient fonctionnels.

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les Parties, ou par un tiers désigné d'un commun accord des deux Parties comme mandataire d'intérêt commun, à la date de remise des clés des locaux. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa ci-dessus, il sera établi par Huissier de Justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

2°) Le Preneur s'oblige d'autre part à tenir les lieux loués pendant toute la durée du bail, en parfait état d'entretien et à effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, en remplaçant, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé, en ce non compris les grosses réparations de l'article 606 du code civil dont celles affectant la structure de la chose louée (toiture et ses ouvrages de plomberie et de zinguerie), étant précisé que le ravalement est réputé d'un commun accord entre les Parties être à la charge du Preneur dès lors qu'il n'implique pas de travaux relevant de l'article 606. Le preneur sera également tenu d'effectuer les réparations résultant de la vétusté par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code Civil.

Par conséquent et conformément aux stipulations du paragraphe précédent, l'entretien et la réparation de l'ensemble des locaux loués (sauf les grosses réparations de l'article 606 du Code civil en ce compris l'étanchéité, structures, poutres, toiture et ses ouvrages de plomberie et de zinguerie) sont à la charge du preneur.

3°) Le Preneur s'oblige également à maintenir en bon état de fonctionnement et de sécurité l'ensemble des installations et équipements garnissant les lieux loués.

4°) Le Preneur devra d'autre part, soit à l'entrée dans les lieux, soit en cours de bail, effectuer tous les travaux qui pourraient être exigés par l'Administration et / ou la copropriété ou imposées par de nouvelles dispositions législatives ou réglementaires, y compris ceux destinés à permettre l'utilisation des locaux en fonction de leur destination contractuelle, en conformité de la réglementation actuelle ou future, quelle qu'en soit la nature (hygiène, sécurité, accessibilité PMR, législation du travail, etc.).

---

ADRESSE DES LOCAUX: Entrepôt, 35 bis rue de la Tour, Malakoff (92240)

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)

MB

EC



5°) Le Preneur devra informer le Bailleur sans délai de toutes réparations qui pourraient incomber à ce dernier, comme de tous sinistres ou dégradations s'étant produits dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et ce, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et d'être notamment responsable vis à vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurance.

6°) En cas de destruction totale de l'Immeuble par cas fortuit, le présent Bail sera résilié de plein droit, sans formalité et sans qu'aucune indemnité, à quelque titre que ce soit, ne soit due par le Bailleur au Preneur. En cas de sinistre, même provenant d'un cas fortuit ou de force majeure, ayant entraîné la destruction partielle de l'immeuble, le Bail ne sera pas résilié, par dérogation expresse aux articles 1184, 1722 et 1741 du Code civil. Le Bailleur décidera d'entreprendre ou non les travaux de réparation des parties endommagées et notifiera dans les meilleurs délais au Preneur sa décision d'entreprendre ou non la reconstruction ou la remise en état des locaux.

Si le Bailleur décidait de procéder à la reconstruction ou à la remise en état de l'Immeuble, le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité ni à la résiliation du présent bail mais sera dispensé de payer le Loyer au prorata de la surface qui sera devenue indisponible et ce jusqu'à l'achèvement des travaux de remise en état, dans la mesure où la surface indisponible excéderait 10 % de la surface totale des locaux.

Si le Bailleur décidait de ne pas procéder à la reconstruction ou à la remise en état des Locaux, le Loyer du Bail sera diminué au prorata de la surface utile restant disponible ; le Preneur ne pouvant alors prétendre à aucune indemnité. Toutefois, dans le cas où la surface non réparée représenterait plus de 30 % de la surface totale des locaux, le Preneur pourra demander la résiliation du bail.

Dans tous les cas, le Preneur fera son affaire, le cas échéant, avec sa propre compagnie d'assurances, des conséquences de l'éventuelle privation de jouissance résultant de la destruction partielle des Locaux et des travaux susvisés.

Le Preneur renonce, d'ores et déjà, à tout recours vis-à-vis du Bailleur, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de Loyer, fixées comme il est dit ci-dessus.

## **ARTICLE 10. TRAVAUX**

### **1°) Travaux du Preneur**

#### **(i) Travaux d'aménagement initiaux**

Les Parties sont convenues que le Preneur pourrait réaliser des travaux d'aménagement, consistant notamment en la pose de revêtements de sol et l'installation de cloisons et d'aménagements intérieurs.

Le Bailleur donne d'ores et déjà son autorisation de principe pour la réalisation de ces travaux d'aménagement initiaux du Preneur, aux frais, risques et périls du Preneur.

Les parties conviennent que le preneur fournira au bailleur, après réalisation des travaux, les factures relatives aux travaux d'électricité et de plomberie ainsi que la copie des attestations d'assurance des entreprises ayant participé aux dits travaux.

Le Bailleur pourra demander au Preneur tout élément complémentaire.

Le Preneur devra toutefois se conformer aux règles et normes en vigueur et aux stipulations du paragraphe (ii) dans le cadre de la réalisation de ces travaux.

---

ADRESSE DES LOCAUX: Entrepôt, 35 bis rue de la Tour, Malakoff (92240)

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)

MB et



(ii) Travaux en cours de bail

a) Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucune modification de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs, voûtes ou planchers, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur, et de la copropriété pour les travaux requérant l'agrément de cette dernière.

Afin de permettre au Bailleur de se prononcer, le Preneur devra accompagner toute demande d'autorisation, de la fourniture d'un dossier complet impérativement établi par un architecte, comportant notamment plans et descriptif détaillé, faisant mention de l'état existant.

Dans l'hypothèse où les travaux projetés affecteraient le gros œuvre ou tous éléments importants de structure, le Preneur s'oblige à notifier simultanément avec son projet, un avis d'un bureau de contrôle de réputation nationale, permettant à l'architecte du Bailleur et à celui de la copropriété s'il en existe, de vérifier que le projet ne porte atteinte, ni à la solidité de l'immeuble, ni à celle du gros œuvre.

En cas d'autorisation, le Preneur s'oblige en outre à contracter toutes assurances utiles, ainsi qu'il sera précisé au paragraphe ci-dessous, le Preneur s'obligeant après réalisation des travaux, à adresser à l'architecte du Bailleur, et le cas échéant de la copropriété, tous documents permettant de vérifier la conformité des travaux exécutés, par rapport au projet initialement notifié au Bailleur, et le cas échéant au syndicat de la copropriété.

b) Tous travaux autorisés par le Bailleur concernant la structure ou le gros œuvre de la chose louée seront exécutés sous la surveillance du maître d'œuvre du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

c) Pour les travaux visés au b) ci-dessus le Preneur devra, avant leur réalisation contracter les assurances suivantes, dont il devra produire en copie les polices, avec justification du paiement des primes :

- Assurance maître d'ouvrage et constructeur non réalisateur à concurrence du montant des travaux réalisés ;
- Assurance tous risques chantier pendant la durée des travaux avec renonciation à recours contre le Bailleur, comportant une garantie des existants ;
- Assurance décennale et responsabilité civile du maître d'œuvre. Assurance décennale et responsabilité civile des entreprises.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne pourrait adresser, pour des raisons de délais notamment, un dossier d'assurance complet avant le début des travaux, il devra remettre au Bailleur, et au syndic de la copropriété le cas échéant, une attestation de son courtier d'assurance établissant que les polices d'assurance précitées ont été souscrites, à charge en outre de remettre le dossier d'assurance complet dans les plus brefs délais, et en toute hypothèse au plus tard au jour de l'achèvement des travaux.

Le Preneur s'engage également à ce que les polices d'assurance souscrites par le maître d'œuvre et les entreprises effectuant des travaux sur le gros œuvre et/ou sur la structure, incluent une garantie « dommages aux existants » pour les dommages qui pourraient être causés à l'immeuble consécutivement aux travaux réalisés.

---

ADRESSE DES LOCAUX: Entrepôt, 35 bis rue de la Tour, Malakoff (92240)

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)



Les garanties nées de ces assurances devront couvrir les responsabilités des entreprises pour tous les travaux qui leur sont confiés et en particulier leur responsabilité civile et leur responsabilité décennale et ce, pour une valeur permettant de réparer tous les désordres susceptibles d'être causés à l'ensemble des existants.

La liste des assurances ci-dessus mentionnées n'est pas exhaustive et le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes assurances qu'il juge utiles de souscrire en plus de celles ci-dessus rappelées, de telle manière que la responsabilité du propriétaire Bailleur ne puisse jamais être engagée ou recherchée du fait des travaux exécutés par le Preneur.

d) Le Preneur devra par ailleurs, en cas d'autorisation, faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, préalablement au commencement des travaux, ainsi qu'ultérieurement de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par des tiers qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble ; il s'engage corrélativement à relever et garantir le Bailleur de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion.

e) A la fin du bail Preneur, quelle qu'en soit la cause (résiliation judiciaire, de plein droit, ou autre) tous les travaux réalisés par le Preneur, quels qu'ils soient, deviendront la propriété du Bailleur sans indemnité.

Le Bailleur pourra par ailleurs en fin de jouissance exiger la remise en état des locaux dans leur état y compris pour les travaux ayant été autorisés par le Bailleur.

Le Preneur assumera d'autre part seul les conséquences financières ou fiscales que pourrait entraîner l'exécution des travaux pour le Bailleur, même dans le cas où ils résulteraient d'une obligation légale ou réglementaire. En conséquence, le Preneur s'oblige à rembourser au Bailleur le montant de tous frais, impôts, taxes ou redressements fiscaux, primes d'assurances ou autres charges que ce dernier supporterait du fait de l'exécution des travaux et qui lui seraient facturés par cette dernière.

## 2°) Travaux du Bailleur

Le Preneur devra souffrir sans indemnité ni diminution de loyer, tous travaux, quels qu'ils soient, de modification, d'amélioration, ou de construction nouvelle, que le Bailleur se réserve de faire exécuter dans les locaux loués ou dans l'immeuble, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédant vingt et un (21) jours et ce par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code civil. Le Bailleur s'oblige cependant à intervenir auprès de ses entreprises pour limiter la gêne du Preneur

Il devra de même laisser libre accès aux conduites d'eau, de gaz ou d'électricité, gaines de ventilation ou autres ainsi que laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires, en procédant à ses frais au déplacement ou à la dépose de tous agencements, mobiliers, ou matériels.

Le Preneur devra d'autre part supporter à ses frais, toutes modifications d'arrivée, et de branchement, ou remplacement de ses compteurs ou de ses installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité ou du chauffage, ou simplement nécessaires au fonctionnement de l'immeuble.

Conformément à l'article L 145-40-2 du Code du Commerce, le Bailleur communique au Preneur (Annexe 2) :

- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes à la signature du présent bail, en précisant le coût ;
- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois prochaines années assorti d'un budget prévisionnel.

---

ADRESSE DES LOCAUX: Entrepôt, 35 bis rue de la Tour, Malakoff (92240)

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)

MB

EC



A chaque échéance triennale, le Bailleur communiquera ces documents, mis à jour, au Preneur

**ARTICLE 11. JOUISSANCE DES LIEUX**

Le Preneur devra se conformer aux usages en vigueur ainsi qu'au règlement de copropriété de l'immeuble dont il a pris connaissance et dont la copie constitue l'Annexe 3 des présentes ; en outre il s'oblige à :

1°) Ne procéder à aucun entreposage, même provisoire de matériel, mobilier ou marchandises dans les parties communes de l'immeuble ; ni ne pouvoir empiéter ou utiliser de quelque manière que ce soit, les parties communes de l'immeuble, quelles qu'elles soient, et a fortiori tout espace de quelque nature qu'il soit, ne figurant pas dans l'assiette du bail.

2°) Ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute, à s'assurer de ce poids auprès du Bailleur.

3°) S'abstenir de toutes activités dangereuses ou insalubres et à prendre toutes mesures utiles pour empêcher tous bruits excessifs ; s'abstenir d'autre part de jeter ou laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts et canalisations et ne rien faire d'une manière générale qui puisse boucher lesdites canalisations ; ne pas entreposer dans les locaux des objets toxiques ou nocifs, gaz comprimés, matières radioactives, et de façon générale tous produits dangereux, inflammables ou pouvant mettre en jeu la sécurité ou l'hygiène des occupants de l'immeuble.

4°) N'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre, perturbateur des auditions radiophoniques ou de télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.

5°) Le Preneur pourra apposer des plaques conformes au modèle de l'immeuble, exclusivement aux emplacements prévus à cet effet et après avoir obtenu les autorisations des propriétaires et le cas échéant des administrations compétentes ; il ne pourra apposer aucune publicité sous quelque forme que ce soit sur la façade de l'immeuble ou sur les surfaces communes.

6°) L'usage de toutes antennes ou paraboles individuelles est strictement interdit, sauf en toiture et après obtention de l'accord de la copropriété ; en cas d'installation d'une antenne de télévision collective dans l'immeuble, le Preneur devra obligatoirement s'y raccorder moyennant une redevance annuelle.

7°) Le Preneur ne pourra utiliser les conteneurs de l'immeuble que pour l'évacuation de ses ordures ménagères et devra faire son affaire personnelle de l'évacuation de tous autres déchets (cartons, emballages, etc.).

**ARTICLE 12. VISITE DES LIEUX**

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur et / ou toute personne le représentant ou dûment autorisée par ses soins, avec un délai de prévenance de 48h sauf urgence, aux fins de lui permettre de s'assurer de leur état, prendre plus généralement les mesures conservatoires de ses droits, faire effectuer

---

ADRESSE DES LOCAUX: Entrepôt, 35 bis rue de la Tour, Malakoff (92240)

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)

MB ec



les réparations ou tous travaux qu'il jugerait utiles ou encore de les faire visiter par tout candidat acquéreur, prêteur ou locataire.

### **ARTICLE 13.      RESPONSABILITE ET RECOURS**

Sauf l'hypothèse d'une faute prouvée du Bailleur rapportée par le Preneur, celui-ci renonce à tous recours en responsabilité contre le Bailleur ainsi qu'à solliciter une indemnité ou une diminution du loyer :

1°) En cas de vol ou de tout autre acte délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance,

2°) En cas de modification ou suppression du gardiennage, ce service restant pour le Bailleur une simple faculté,

3°) En cas d'interruption dans le service de l'électricité, de l'eau, du gaz ou du chauffage, ou en cas d'arrêt, même prolongé, du fonctionnement de l'ascenseur ou de tous autres services de l'immeuble,

4°) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets mobiliers, matériels et marchandises s'y trouvant, par suite d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le Bailleur, sauf faute de ce dernier.

5°) En cas d'agissements engageant la responsabilité de tiers, qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble, le Preneur devant faire son affaire personnelle des recours à engager contre l'auteur desdits agissements.

### **ARTICLE 14.      ASSURANCES**

1°) Le Bailleur fera garantir :

A) LES IMMEUBLES, en valeur à neuf, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, installations attachées au fond à perpétuelle demeure au sens de l'article 525 du Code Civil, équipements et installations en place au jour de la souscription du bail, y compris les honoraires de l'architecte constructeur contre les risques suivants :

- \* l'incendie,
- \* la foudre,
- \* les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaielements, échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux,
- \* toutes explosions,
- \* dommages électriques,
- \* chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
- \* chocs de véhicules terrestres,
- \* ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones,
- \* grèves, émeutes, mouvements populaires,
- \* vandalisme, malveillance, sabotage,
- \* dégâts des eaux,

---

ADRESSE DES LOCAUX: Entrepôt, 35 bis rue de la Tour, Malakoff (92240)

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)

MB

EC



- \* neige sur toiture,
- \* pertes de loyers pour une durée qui ne saurait excéder une année,
- \* honoraires d'experts à concurrence du barème de l'UNION PROFESSIONNELLE DES EXPERTS.

Lesdites garanties seront indexées sur l'indice du Coût de la Construction publié trimestriellement par la Fédération Nationale du Bâtiment et des Activités Annexes, le BT 01, l'indice RI ou sur tout autre indice équivalent accepté par le Bailleur.

B) SA RESPONSABILITE CIVILE, à raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, agencements et installations, ainsi que des activités du personnel attaché au service de l'immeuble.

C) LES PERTES DE LOYERS, pour une durée de 12 mois.

2°) LE PRENEUR fera garantir :

A) LES MEUBLES, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposées ainsi que toutes les installations, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les lieux qu'il occupe, contre les risques suivants :

- \* l'incendie,
- \* la foudre,
- \* les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaievements, échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux,
- \* toutes explosions,
- \* dommages électriques,
- \* chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
- \* chocs de véhicules terrestres,
- \* ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones,
- \* grèves, émeutes, mouvements populaires,
- \* vandalisme, malveillance, sabotage,
- \* dégâts des eaux,
- \* honoraires d'experts à concurrence du barème de l'UNION PROFESSIONNELLE DES EXPERTS.

B) SES PERTES D'EXPLOITATION PENDANT 12 MOIS,

C) SA RESPONSABILITE CIVILE, vis-à-vis des tiers, du fait de son activité, ses matériels et marchandises, de son personnel, ...

Les polices d'assurances de responsabilité civile souscrites par le Bailleur et le Preneur devront stipuler qu'ils sont respectivement tiers l'un par rapport à l'autre.

3°) Renonciations à recours

Le Preneur renonce à tous recours qu'il serait en droit d'exercer, en cas de sinistre, contre le Bailleur et ses assureurs et s'engage à obtenir de ses assureurs une renonciation dans des termes identiques. Le Bailleur renonce, exclusivement dans la limite des événements garantis par la police du Bailleur et des montants indemnisés, à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et/ou autres occupants et leur

---

ADRESSE DES LOCAUX: Entrepôt, 35 bis rue de la Tour, Malakoff (92240)

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)



personnel ainsi que leurs assureurs et s'engage à obtenir de ses assureurs une renonciation dans des termes identiques.

En conséquence, les événements non assurés, les franchises prévues au contrat, les déchéances pour non-respect par le Preneur de ses obligations en cas de sinistre resteront à la charge de ce dernier.

Les polices souscrites par le Preneur devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur. En cas de sous-location autorisée, celle-ci devra, à peine de nullité et de responsabilité personnelle du Preneur, imposé au sous-locataire en contre partie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du Bailleur, une renonciation à ses propres recours dans les conditions ci-dessus.

4°) Dans le cas où les activités exercées par le Preneur entraîneraient, soit pour le Bailleur, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et en outre de le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

5°) Les polices d'assurances du Preneur devront prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après une notification de l'assureur au Bailleur et en vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, avant l'entrée dans les lieux, une photocopie certifiée conforme de ses polices ; il devra d'autre part justifier du maintien de la police et de l'acquit de ses primes à toute réquisition.

#### **ARTICLE 15.      EXPLOITATION – SOUS-LOCATION – CESSION**

1°) Le présent bail pourra être cédé par le locataire à cessionnaire de son fonds de commerce lui succédant ainsi dans l'exercice de sa profession et exerçant ainsi la même activité. Toutefois cette cession ne pourra intervenir sans qu'aient été réglés préalablement tous arriérés de loyers, charges et accessoires - ou qu'ils aient été consignés entre les mains d'un séquestre en cas de litige - ; en outre le cessionnaire devra dans l'acte de cession se déclarer, à compter de la prise d'effet de cette dernière, garant et répondant solidaire du cédant pour le paiement des loyers, charges et accessoires comme pour l'exécution de toutes les clauses du bail, au titre de la période antérieure à la cession ce, pour une durée de 3 ans à compter de la date d'effet de cette cession..

2.1) Le Bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par acte d'huissier qui devra être reçu par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au Bailleur d'un projet d'acte de cession.

Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

2.2) Une copie exécutoire de l'acte de cession devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux d'entrée sera réalisé entre le Preneur cédant et le cessionnaire, lors de la prise de possession des Locaux par le cessionnaire et dont une copie sera remise au Bailleur dans un délai de quinze (15) jours suivant la cession.

---

**ADRESSE DES LOCAUX:** Entrepôt, 35 bis rue de la Tour, Malakoff (92240)

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)



L'acte de cession devra comporter, à condition de validité de la cession, une clause selon laquelle le cessionnaire s'engage à restituer, lors de son départ, les Locaux dans les conditions de l'article 17 ci-dessous, peu important la réalisation de l'état des lieux susmentionné.

Cet état des lieux, réalisé aux seules fins d'informer le cessionnaire de l'état des Locaux, ne sera donc pas opposable au Bailleur.

3°) Le Preneur pourra sous-louer les lieux loués partiellement, dans le respect des destinations et affectation des lieux loués.

En particulier, le Preneur est d'ores et déjà autorisé à sous-louer une partie des locaux pour l'exercice d'une activité de location de mobilier.

#### **ARTICLE 16. CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS**

1°) Il est expressément convenu, qu'en cas de non-exécution par le Preneur de ses obligations essentielles, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent bail, à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la signification d'un commandement par acte extrajudiciaire reproduisant les termes la présente clause

Le Bailleur pourra invoquer le bénéfice de la présente en cas de non-paiement à son échéance exacte dans le respect du délai prévu à l'article 6, d'un seul terme du loyer ou de remboursements de frais, charges, impôts ou prestations qui en constituent l'accessoires et qui serait dû au Bailleur en application des articles 6 à 10 des présentes.

Les Parties attribuent en tant que de besoin compétence au magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause résolutoire et prescrire l'expulsion du Preneur.

2°) A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, quinze jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, le dossier sera transmis à l'huissier.

3°) En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance, et du dépôt de garantie, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au Bailleur, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts.

4°) L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, à défaut de délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire, ou expiration du bail, sera établie forfaitairement par mois sur la base du loyer mensuel de la dernière année de location, sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire, sur justification du préjudice effectivement subi, en raison notamment, soit de l'importance du loyer de relocation, soit de la durée nécessaire à cette relocation.

Par ailleurs, Les Parties conviennent expressément de renoncer aux dispositions des articles 1224 et suivants du Code Civil (dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016), en ce qui concerne uniquement la faculté de résoudre le présent Bail par "notification du créancier au débiteur". Dans ces conditions, et sans préjudice des stipulations du présent article, la résolution du présent Bail pourra seulement résulter d'une décision de justice.

---

ADRESSE DES LOCAUX: Entrepôt, 35 bis rue de la Tour, Malakoff (92240)

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)



**ARTICLE 17. RESTITUTION DES LIEUX**

1°) Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et du matériel, justifier par présentation des acquis, du paiement de toute facturation correspondant aux abonnements et consommations de gaz, électricité et téléphone, de même que du paiement des contributions directes ou indirectes à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et être à jour de tous arriérés de loyers et accessoires.

2°) Il devra rendre les lieux loués- en ce compris les travaux du Preneur devenus la propriété du Bailleur par voie d'accession -, en très bon état conformément aux obligations lui incombant en vertu du présent bail.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement et amiablement, par le Bailleur et le Preneur, ou par un tiers désigné d'un commun accord des deux Parties comme mandataire d'intérêt commun, au jour prévu pour la restitution des clés, ledit état comportant le cas échéant en annexe le descriptif des réparations incombant au Preneur dans les termes du bail.

Le Preneur sera invité à assister à l'état des lieux par lettre recommandée avec avis de réception postée au plus tard 48 heures ouvrables avant la date du rendez-vous.

L'état des lieux et le relevé descriptif des réparations seront notifiés par lettre recommandée avec avis de réception aux deux Parties par l'architecte du Bailleur qui devra ensuite diligenter l'exécution des travaux par toutes entreprises de son choix, au juste prix, vérifier toutes factures et mémoires et notifier aux Parties, par lettre recommandée avec avis de réception, non autrement motivée, le coût de l'exécution desdites réparations.

3°) Le Preneur aura la faculté, dans les quinze jours suivant la réception de chacune des deux notifications prévues au paragraphe précédent, à peine de déchéance, de manifester son désaccord sur le contenu desdites notifications sous forme d'assignation devant le magistrat des référés aux fins de désignation d'expert.

En telle hypothèse, les évaluations de l'architecte du Bailleur seront retenues à hauteur de 50 % à titre de provision, dûment exigibles à ce titre, sur la fixation amiable ou judiciaire du montant définitif des travaux et réparations à la charge du Preneur.

**ARTICLE 18. TOLERANCES – INDIVISIBILITE**

1°) Toutes tolérances concernant l'exécution des conditions du présent bail et de ses suites, quelles qu'aient pu en être la fréquence ou la durée, ne pourront jamais être considérées comme comportant modification ou suppression desdites conditions.

2°) Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de co-Preneurs, notamment en cas de cession, leur obligation sera réputée indivisible et solidaire.

---

ADRESSE DES LOCAUX: Entrepôt, 35 bis rue de la Tour, Malakoff (92240)

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)

MB

EC

## **ARTICLE 19.     ENVIRONNEMENT**

Le Bailleur informe le Preneur que l'immeuble n'a pas subi un sinistre ayant donné lieu à une indemnité en application des dispositions des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.

Conformément aux articles L 134-1 et L 134-3 du CCH, le Bailleur remet au Preneur un diagnostic amiante établi le 18/12/18 et un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble qui constitueront les annexes 4,5 et 6.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera tant à l'origine qu'au cours du bail, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau reconnu comme susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants de l'immeuble.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il fera son affaire personnelle dans la cadre de la réglementation alors applicable de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autre alors même que ces travaux et aménagements auraient pu entre-temps faire accession au Bailleur, le tout sans aucun recours contre lui.

Il est annexé au présent bail un état des risques et pollutions fondé sur les informations mises à la disposition de la Préfecture de Paris en application de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement (Annexe 6).

## **ARTICLE 20.     ANNEXES**

- Annexe 1 : Plan des locaux
- Annexe 2 : Etat récapitulatif des travaux du Bailleur réalisés par le Bailleur les trois années précédentes et Etat prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser les trois prochaines années.
- Annexe 3 : Règlement de l'immeuble
- Annexe 4 : Diagnostic Amiante
- Annexe 5 : Diagnostic de Performance Energétique
- Annexe 6 : Etat des Risques et Pollutions

## **ARTICLE 21.     FORMALITES – FRAIS – ELECTION DE DOMICILE**

### 1°) Enregistrement

Les présentes feront l'objet d'un enregistrement aux frais du Preneur et à la diligence du Bailleur.

### 2°) Frais et honoraires

Les frais et honoraires d'établissement des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige sous les sanctions qui précèdent.

### 3°) Election de domicile

Le Bailleur fait élection de domicile comme il est indiqué en tête ; Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

### 4°) Attribution de compétence

---

ADRESSE DES LOCAUX: Entrepôt, 35 bis rue de la Tour, Malakoff (92240)

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)



EC




Pour tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent bail, les Parties attribuent compétence exclusive à la formation compétente, suivant le cas, du Tribunal de Grande Instance de Paris.

Fait et signé après lecture faite, en deux exemplaires originaux, à Paris, le 29 Mars 2019.

Pour le Bailleur  
Mention « Lu et approuvé »

Lu et approuvé  


Pour le Preneur  
Mention « Lu et approuvé »

Lu et approuvé  


---

ADRESSE DES LOCAUX: Entrepôt, 35 bis rue de la Tour, Malakoff (92240)

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)



