

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Paul-André SOREAU, demeurant 6 boulevard André Maurois 75116 Paris, agissant tant en son nom personnel qu'en qualité de mandataire de :

- Et Monsieur Frédéric SOREAU, demeurant 4 square Léon Blum 92800 Puteaux

Madame Anne-Marie SOREAU, demeurant 30 boulevard Maillot 92200 Neuilly-sur-Seine

LE BAILLEUR
D'UNE PART

Monsieur Julien POINSENET, né le 13/12/1993 à Laon (02), de nationalité française, demeurant 126 rue du Maréchal Joffre 78380 Bougival

LE PRENEUR
DE DEUXIEME PART

EXPOSE PREALABLE

Par acte sous-seing privé en date du 5 novembre 2010, les consort SOREAU ont fait bail et donné à loyer à la Société EURL ZAIDAN une boutique sise dans un immeuble 21 rue du faubourg Montmartre et 2 rue de la Grange Batelière pour une durée de 9 années commençant à courir 5 novembre 2010 pour finir le 4 novembre 2019.

Par acte sous-seing privé en date du 16 mars 2015, la société EURL ZAIDAN a vendu son fonds de commerce à Monsieur Julien POINSENET.

Le bail, arrivé à son terme, s'est prolongé tacitement, aucune des parties n'ayant donné congé.

Le 25 février 2020, par exploit de Maître Bencherit, huissier de justice associé au sein de la Selarl BGZ-LEGAL, titulaire d'un office d'huissier à Eragny-sur-Oise, Monsieur Julien POINSENET a demandé le renouvellement de son bail à compter du 1^{er} avril 2020 aux mêmes clauses et conditions.

Par exploit de la SCP Avelle, huissier de justice à Paris, en date du 30 avril 2020, les consort SOREAU ont accepté le renouvellement du bail pour une durée de 9 années à compter du 1^{er} avril 2020.

Les parties se sont alors rapprochées et ont convenu d'un nouveau bail aux clauses et conditions exposées ci-après.

BAIL COMMERCIAL

Par les présentes, le BAILLEUR fait bail et donne à loyer à Monsieur Julien POINSENET qui accepte aux conditions ordinaires et de droit, celles des articles L.145 -1 et suivants du Code de Commerce et celles ci-après exprimées les locaux dont la désignation suit.

Article 1 : DESIGNATION

Dans un immeuble sis 21 rue de Fg Montmartre et 2 rue de la Grange Batelière Paris 9^{ème}

- Une boutique 21 rue du Fg Montmartre, à gauche de la porte d'entrée de l'immeuble d'une superficie de 27, 20 m²
- Au fond de la boutique, deux réserves : l'une de 3,30 m² et l'autre voûtée de 3,60 m² environ au sol. Dans cette dernière se trouve un W-C.

Ainsi que lesdits lieux existent et comportent sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation. Le PRENEUR déclare bien les connaître pour les exploiter personnellement depuis plusieurs années.

Il déclare les trouver exactement conformes à la destination contractuelle ci-après stipulée.

Il est précisé que toutes les différences entre les cotes et surfaces des plans annexés aux présentes et les dimensions réelles desdits lieux ne peuvent justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux telle qu'elle existe.

Article 2 : DESTINATION

Les lieux seront destinés au commerce de « *vente au détail de souvenirs de Paris, objets de décoration, art de la table, meubles, luminaires, photos et tableaux* » à l'exclusion de toute autre commerce ou industrie ou toute autre utilisation des lieux.

Le PRENEUR exercera son activité, sous sa propre responsabilité, à ses frais risques et périls.

Il fera son affaire personnelle de toutes autorisations nécessaires à l'exercice de son activité dans les lieux loués, ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes impôts, droits quelconques afférents aux activités exercées et à l'utilisation des locaux.

Article 3 : DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de 9 années commençant à courir rétroactivement à compter du 1^{er} avril 2020 pour finir le 31 mars 2029.

Le PRENEUR pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur à la date du congé.

Article 4 : LE LOYER

1) Le loyer

La location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel en principal hors taxe et hors charges de 36 668 € (trente-six mille six-cent soixante-huit euros) payable par trimestre et à terme échu au domicile du BAILLEUR ou de son représentant, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

2) La location est soumise à la TVA.

En conséquence, le loyer, les charges, prestations et toute somme que le PRENEUR devra au BAILLEUR s'entendent TVA en sus.

Il en serait de même pour toute taxe qui remplacerait la TVA ou s'ajouterait à elle.

Il est précisé que si une taxe ou un impôt quelconque sur la location venait à être créée, le PRENEUR en rembourserait le montant au BAILLEUR de façon que le loyer soit pour ce dernier net de tout frais,

3) Clause pénale



En cas de non-paiement de toutes sommes dues à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le PRENEUR devra de plein droit payer en sus, outre les frais de recouvrement, 10 % du montant de la somme due pour couvrir le BAILLEUR, tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme

4) Clause d'échelle mobile

Le loyer ci-dessus fixé est soumis à l'indexation annuelle qui ne pourra en aucun cas être confondue avec la révision légale des loyers.

En conséquence il sera augmenté ou diminué de plein droit, et sans l'accomplissement d'aucune formalité préalable le 1^{er} avril de chaque année et pour la première fois le 1^{er} avril 2021, proportionnellement à la variation de l'indice ILC, indice des loyers commerciaux (référence 100 au 1^{er} trimestre 2008) sur une année.

Pour la première révision sera retenu comme indice de référence celui du 3^{ème} trimestre 2019 soit 115,60 et comme indice de comparaison celui du 3^{ème} trimestre 2020.

Pour les révisions suivantes, le dernier indice de comparaison deviendra l'indice de référence et l'indice de comparaison sera celui du 3^{ème} trimestre de l'année suivante.

Si l'indice précité cessait d'être publié sans qu'un nouvel indice avec un coefficient de raccordement lui soit substitué, les parties choisiront un nouvel indice soit d'un commun accord soit après consultation d'un expert désigné en référé par le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris,

Le BAILLEUR déclare que l'indexation annuelle du loyer constitue pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lequel il n'aurait par contracté ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

Article 5 : DEPOT DE GARANTIE

Il est fixé à la somme de 18 334 € (dix-huit mille trois cent trente-quatre euros), représentant six mois de loyer. Le Bailleur détient cette somme au titre du précédent bail.

Cette somme est versée en garantie du bon entretien des lieux et de l'exécution parfaite de toutes les clauses et conditions du bail.

Elle sera conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement définitif de toute somme ou indemnité que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR à l'expiration du bail et à sa sortie des lieux.

En aucune façon, le dernier terme de loyer ne pourra s'imputer sur le dépôt de garantie.

Cette somme ne sera productive d'aucun intérêt.

Si le bail est résilié pour l'inexécution de ses conditions ou de toute autre cause imputable au PRENEUR, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres. Ce dépôt de garantie devra toujours rester égal à six mois de loyer et il sera augmenté ou diminué dans les mêmes proportions que le loyer en application de l'article 4-3 ci-dessus.

Article 6 : CLAUSES ET CONDITIONS

Le présent bail est en outre consenti et accepté aux conditions ordinaires et de droit et sous celles-ci après exposées :

- 1) Le PRENEUR devra exploiter personnellement les lieux loués. Il ne pourra les mettre en gérance libre.

- 2) Il les prendra dans l'état où ils se trouveront le jour de son entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR à quelque époque que ce soit pendant toute la durée du bail, aucune réparation, amélioration ou remplacement quel qu'en soient la cause, la nature et l'importance, ni aucune réduction de loyer de ce chef et ce, par dérogation expresse aux articles 1719 et 1720 du Code Civil.

Durant toute la durée du bail, le PRENEUR ne pourra pas faire de travaux sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du BAILLEUR

Il est rappelé au PRENEUR que toute modification de façade doit être autorisée par le BAILLEUR et faire l'objet après validation par ce dernier d'une autorisation administrative

Les travaux effectués par le PRENEUR le seront sous sa propre responsabilité et à ses risques et périls.

- 3) Le PRENEUR s'engage à tenir les lieux loués constamment ouverts selon l'usage des lieux et en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail de sorte que les lieux soient restitués en fin de jouissance en parfait état d'entretien et de réparations locatives. Il effectuera tous les travaux de sécurité et de mise aux normes qui pourraient devenir obligatoires.

Aucune marchandise ou meuble ne pourra être entreposé sur le trottoir devant la boutique.

- 4) Il devra user des lieux raisonnablement et avec discernement.
Il devra aviser le BAILLEUR immédiatement de toute dégradation ou détérioration qui pourrait survenir dans les lieux loués, sauf à en être tenu pour responsable
- 5) Le PRENEUR supportera sans indemnité tous les travaux que le Bailleur fera faire dans l'immeuble notamment les travaux de ravalement ou d'échafaudage pour reprise de la toiture et ce même s'ils durent plus de 21 jours par dérogation expresse à l'article 1724 du Code Civil
- 6) Il devra tenir les lieux loués constamment garnis de meubles, objets mobiliers, marchandises et matériels en quantité suffisante pour répondre à tout moment du paiement du loyer et des charges et de l'exécution de toutes les charges et conditions de la présente location,
- 7) Le service du gardien est actuellement à temps partiel. Le bailleur se réserve le droit de le rétablir à service permanent à moins qu'il ne préfère faire appel à une entreprise de nettoyage. Le PRENEUR participera aux frais alors engendrés dans le cadre des charges ci-dessous stipulées.
Il supportera sans indemnité tout arrêt dans les abonnements d'eau ou d'électricité. Le BAILLEUR s'engage toutefois à intervenir la plus rapidement possible pour qu'il y soit remédié.
- 8) Il fera son affaire personnelle de l'entreposage de ses déchets et ordures dans ses propres locaux et de leur enlèvement par le service municipal du nettoyage. Il ne pourra entreposer devant l'immeuble et sur le trottoir devant l'immeuble ou dans les parties communes de l'immeuble notamment dans le hall d'entrée et la cour aucun objet, marchandises poubelles, container ou autre.
- 9) Le Preneur s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des voisins tant à l'occasion des livraisons qu'à l'occasion du déplacement du personnel et de la réception de sa clientèle.
- 10) Le preneur s'engage à souscrire vis-à-vis de toutes administrations publiques toutes les formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites en raison de son occupation ou de son exploitation et obtiendra aux mêmes fins les autorisations administratives nécessaires de manière que le bailleur ne soit pas recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ses nouvelles autorisations.
- 11) En tout état de cause, le PRENEUR ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur de l'immeuble par des adjonctions sur les façades ou des éléments de décoration visibles de l'extérieur sans l'accord écrit du BAILLEUR et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant.

11) En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous droits du PRENEUR étant réservés contre l'Administration expropriante.

12) Risque d'inondation et amiante : En application des articles L125 et R125-6, du code de l'environnement, le BAILLEUR informe le PRENEUR que l'immeuble se trouve dans la zone d'inondation de la Seine (risque faible) et que les locaux ne contiennent pas d'amiante.

Article 7 : CHARGES

En sus du loyer, le PRENEUR s'oblige à rembourser au BAILLEUR sa quote-part des charges récupérables exigibles en contrepartie :

- Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée
- Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation
- Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement ; il est toutefois précisé que le Commissariat de Police, locataire au premier étage ne participe pas à la taxe sur les ordures ménagères et qu'en conséquence cette dernière est récupérable ne totalité sur les autres locataires..

La répartition des charges s'effectue dans l'immeuble au prorata de la surface louée.

La part attribuée aux locaux dont il s'agit est de 106/ 1000^{ème} pour les charges générales et 121/1000^{ème} pour la taxe sur les ordures ménagères.

Il est précisé qu'en cas de modifications d'une ou plusieurs répartitions des charges soit lors de l'établissement d'un règlement de copropriété soit par décision d'une assemblée générale, la dite modification s'appliquera de plein droit.

Le PRENEUR versera au BAILLEUR en même temps que le loyer et à valoir sur un compte de régularisation une provision trimestrielle de 250 € (deux cent cinquante euros) révisable à tout moment en fonction des dépenses.

D'autre part, le BAILLEUR informe le PRENEUR que l'immeuble est équipé de compteurs individuels d'eau et qu'il doit donc souscrire pour la fourniture d'eau un abonnement auprès de l'Eau de Paris et régler directement à cette dernière ses frais d'abonnement, de location de compteur, ses consommations ainsi que tous les frais d'usage en la matière

Article 8 : ASSURANCE

Le PRENEUR a l'obligation :

- 1) De s'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable ayant son siège en France contre les risques locatifs : incendie, explosion, dégâts des eaux, bris de glace, dommages électriques, vol et **d'une façon générale contre tous les risques pouvant mettre en cause sa responsabilité civile.**
- 2) De faire assurer tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux lieux loués ainsi que tous les objets et meubles les garnissant sans aucune exception.
- 3) De maintenir les assurances pendant toute la durée du bail, d'en acquitter les primes et de justifier du tout au BAILLEUR chaque année à la date anniversaire du bail.
- 4) De déclarer immédiatement à sa Compagnie d'assurance et d'en justifier conjointement au BAILLEUR, tout sinistre, dégradation s'étant produit dans les lieux loués quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et ce, sous peine d'être responsable vis-à-vis du BAILLEUR du défaut de déclaration en temps utile du sinistre et d'être tenu de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant de ce sinistre.

⚡ JP AMS

5) En cas de versement, à la suite d'un sinistre, d'une indemnité, par la Compagnie d'assurance concernant la réparation de parties immobilières, le PRENEUR s'engage à fournir au BAILLEUR la justification des réparations effectuées dans les deux mois du paiement de l'indemnité par la Compagnie.

Article 9 : RESPONSABILITE ET RECOURS.

Le PRENEUR renonce expressément à tous recours envers le BAILLEUR :

a) en cas de vol, cambriolage, tout acte criminel ou délictueux, dont il pourrait être victime dans les lieux loués ou dans les dépendances de l'immeuble.

b) au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie par vétusté, vice de construction, cas fortuit ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, le présent bail étant résilié de plein droit et sans indemnité,

c) En cas de troubles apportés à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers, quelque soient leurs qualités, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

Le PRENEUR s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble ou au voisinage, Il s'engage à se substituer au BAILLEUR dans toutes instances judiciaires qui seraient engagées à ce titre.

d) En cas d'inondation ou refoulement d'égouts, d'humidité, infiltrations d'eau, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable de tout dégât immobilier ou détérioration de marchandises.

Article 10 : CESSION – SOUS –LOCATION – DOMICILIATION-

Toute cession de droit au bail, toute sous-location et toute domiciliation sont interdites.

Toutefois, le PRENEUR pourra céder son droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce mais dans le strict respect du droit de préférence du BAILLEUR, comme exposé ci-après.

Article 11 : DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DES LOCAUX LOUES PAR LE BAILLEUR ET DROIT DE PREFERENCE DU BAILLEUR EN CAS DE VENTE DU FONDS DE COMMERCE

1) Conditions d'exercice du droit de préférence du PRENEUR

En cas de vente du local loué, le PRENEUR disposera préalablement à la réalisation de cette vente d'un droit de préférence à son acquisition en application de l'article L.145-46-1 du code de Commerce ainsi conçu :

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

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

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

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

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. »

Si le PRENEUR n'exerce pas son droit de préférence, son bail sera opposable au nouveau propriétaire dans toutes ses dispositions et produira donc son plein effet ;

2) Conditions d'exercice du droit de préférence du bailleur en cas de cession du fonds de commerce

En cas de cession du fonds de commerce, le BAILLEUR disposera préalablement à la réalisation de cette cession d'un droit de préférence à l'acquisition du fonds.

A cette fin, le PRENEUR devra, conformément à l'article 1690 du code civil, notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception, le projet d'acte de cession dans son intégralité, en indiquant notamment, sous peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes les conditions de la cession projetée, ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra pas intervenir avant le délai d'un mois à compter la réception de cette notification.

Ce projet sera signé par le candidat acquéreur, avec la mention que ce projet est signé à titre de simple déclaration d'intention.

S'il est intervenu entre les parties des accords de force obligatoire, même souscrits sous la condition suspensive de la purge du droit de préférence et des formalités de concours, la notification qui précède devra obligatoirement compter dénonciation de l'intégralité dudit acte.

Le BAILLEUR devra, dans le mois de la réception de la notification, informer le PRENEUR de sa décision d'user de ce droit, à égalité de conditions, à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il lui plaira de se substituer.

L'absence de réponse du BAILLEUR dans le délai d'un mois précité vaudra renonciation de sa part à la mise en œuvre de son droit de préférence pour la cession projetée.

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

Les conditions de forme ci-dessus, et notamment les dispositions relatives au droit de préférence, s'appliqueront à toutes les cessions qu'elles qu'en soient la forme et les modalités : cession onéreuse ou gratuite, cession amiable ou par adjudication.

Le présent droit de préférence trouvera également application en cas de mise en redressement judiciaire ou liquidation judiciaire du PRENEUR.

3) Non exercice par le BAILLEUR de son droit de préférence et cession de son fonds de commerce par le PRENEUR.

Si Le BAILLEUR n'exerce pas son droit de préférence, il devra être invité à intervenir à la signature de l'acte de cession dont le jour et l'heure de la signature seront fixés d'un commun accord.

Dans ce cas, un projet d'acte devra être envoyé au BAILLEUR, au moins quinze jours à l'avance.

Le cédant restera garant et caution solidaire de son cessionnaire et de tous les autres successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des charges et conditions du bail et ce, pendant une durée de 3 années à compter de la date de la cession.

Un original dûment enregistré de la cession sera remis au BAILLEUR aux frais du PRENEUR pour lui servir de titre direct contre le cessionnaire 15 jours au plus après la date d'enregistrement de l'acte à peine de nullité de ladite cession.

En cas de faillite ou de règlement judiciaire, la cession du bail par le Syndic, le débiteur assisté du Syndic, l'Administrateur Judiciaire ou le liquidateur judiciaire, ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées au présent article, la garantie du cédant étant alors remplacée par une caution bancaire égale à 24 mois de loyer, valable pour une durée de 3 ans.

Article 11 : VISITE ET RESTITUTION DES LIEUX

Le PRENEUR s'engage à laisser le BAILLEUR ou ses représentants, architecte, entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux ainsi qu'à les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente. Dans ce cas, le BAILLEUR pourra apposer sur ou dans les lieux loués tout écriteau ou enseigne indiquant que les lieux sont à louer ou à vendre.

A l'expiration du présent bail et des baux suivants, s'il y a, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, il sera dressé un état des lieux afin d'établir les réparations à la charge du PRENEUR. Les frais d'huissier seront partagés par moitié entre les parties.

Article 12 : TOLERANCE – MODIFICATIONS

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces conditions, ni génératrices d'un droit quelconque, le BAILLEUR pourra y mettre fin par tous moyens.

Le présent bail exprime l'intégralité de l'accord des parties et remplace toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

Toute modification qui pourrait être apportée aux présentes, y compris la variation du loyer devra obligatoirement être constatée par un acte enregistré.

Article 13 : CLAUSE RESOLUTOIRE.

A défaut du paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, fraction de loyer, d'indemnité d'occupation, de charges, taxes, de complément de dépôt de garantie, de rappel de loyer contractuellement ou judiciairement fixé et d'une manière générale de toutes sommes qui pourraient être dues au BAILLEUR, ou à défaut d'exécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire et restée sans effet, exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il ne soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire, et nonobstant toute offre ou consignation ultérieure.

Si au mépris de cette cause, le PRENEUR refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé ou par toute autre juridiction compétente, et exécutoire, par provision, nonobstant appel, qui après avoir constaté la résolution du bail, prononcera l'expulsion du PRENEUR sans délai.

En outre une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible égale à la valeur d'un quart d'une annuité du loyer alors en vigueur serait due au BAILLEUR.

Article 14 : DIAGNOSTICS

Sont joints au présent bail des diagnostics suivants :

- « Etat des risques et pollution Etat des nuisances sonores et aériennes »: l'immeuble se trouve dans la zone d'inondation de la Seine mais il n'est pas dans une zone à risques concernant les mouvements de terrain
- Recherche d'amiante : les lieux loués ne contiennent pas d'amiante.

Article 15 : HONORAIRES ET FRAIS.

Chaque partie garde à sa charge les frais qu'elle a exposés pour la rédaction des présentes.

Le BAILLEUR indique qu'aucun frais, droit et honoraires ne sont dus pour la rédaction des présentes mais que si par la suite, les locaux étaient donnés en gérance à un administrateur de biens, les frais, droits et honoraires de tout avenant ou renouvellement de bail seraient à la charge du PRENEUR.

Article 16 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le PRENEUR fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le BAILLEUR en la demeure de Madame Anne-Marie Soreau, 30 boulevard Maillot 92200 Neuilly-sur-Seine ou en tout autre lieu qu'il notifiera au PRENEUR.

Article 17 : ANNEXES

1. Plan des lieux
2. Liste des charges récupérables
3. Budget prévisionnel de 2020
4. Liste des travaux réalisés au cours des trois dernières années et de ceux envisagés au cours des trois prochaines années
5. Diagnostic amiante du 3 mars 2009
6. Etat des risques et pollution et état des nuisances sonores et aériennes du 15 juillet 2020

Fait en trois exemplaires, un pour le PRENEUR et deux pour le BAILLEUR.

A PARIS, le ~~17 juillet 2020~~ 18 Septembre 2020

LE PRENEUR

Monsieur Julien POINSENET

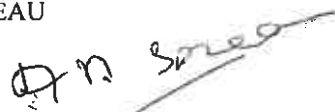


LE BAILLEUR :

Monsieur Paul-André SOREAU



Madame SOREAU



21 rue du Fg Montmartre
Location 103
Boutique à gauche de la porte d'entrée de l'immeuble