

BAIL COMMERCIAL

Soumis aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du code de commerce

Entre les soussignés :

Monsieur Jean-Paul HARNIST au titre d'usufruitier et Madame Alexandra Frédérique HARNIST au titre de nue propriétaire, représentés par la société **SOFINCAL CONSEIL**, SAS au capital de 185.000 Euros dont le siège social est au 21/23 rue Casimir Perier – 75007 Paris, représentée par **Monsieur Gérard AYRAMDJIAN**, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le N°: B 347 598 385, agissant en vertu d'un mandat de gestion portant le N°3296 du registre des mandats.

Le Bailleur,

Et :

La société **LES PETITS GENIES**, société par actions simplifiée, au capital de 20.000,00 Euros dont le siège social est à Paris (75009), 55 rue La Fayette, représentée par son président **Monsieur Jad Jean BARAGHID** né le 13 novembre 1981 à Québec, de nationalité Canadienne, demeurant 8 rue Henri Savignac (92190) Meudon, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le N°: 819 288 986.

Le Preneur,

Les parties ci-dessus seront désignées dans le texte ci-après, respectivement par les mots « Bailleur », « Preneur ».

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

SOFINCAL CONSEIL fait bail et donne à loyer à la société **LES PETITS GENIES**, qui accepte, les lieux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis:

**7 RUE CASSETTE
75006 PARIS**

appartenant à **Monsieur Jean-Paul HARNIST au titre d'usufruitier et Madame Alexandra Frédérique HARNIST au titre de nue propriétaire**.

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage que le Preneur s'engage à respecter, sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages-intérêts, à savoir :

Article 1- DESIGNATION :

Lot N°25 : Situé au rez-de-chaussée et sous-sol, accès depuis la rue Cassette autre accès depuis le hall C et au sous-sol par l'escalier SSC, ce lot consiste en :

Un local commercial comprenant une réserve en sous-sol.

Surface privative du lot : 42,24m² (carrez) en rez-de-chaussée ainsi que 22,70m² (au sol) au sous-sol.

Ces niveaux communiquent entre eux par un escalier intérieur privatif.

Le lot N°25 correspond aux 495/10.000èmes des parties communes générales.

Le lot N°25 correspond aux 166/10.000èmes des parties communes spéciales, lot 25 à 43.

Boutique louée en l'état,

Tels que lesdits lieux se poursuivent et comportent et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation. Le Preneur déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes et les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auquel ils sont destinés.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail, et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le Preneur renonçant également à élever aucune réclamation en raison soit de leur état, soit même d'erreur dans la désignation ci-dessus.

Le Preneur certifie en outre, n'avoir versé aucun pas de porte pour entrer dans les lieux.

Article 2 – ETAT DES LIEUX :

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur, lors de la prise de possession des locaux par le Preneur.

A défaut, il sera établi par commissaire de justice, à la requête de la partie la plus diligente, aux frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du code de commerce.

Article 3 – DUREE :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutive :

A compter du : **7 MAI 2025**

Pour finir le : **6 MAI 2034**

Le Preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le Bailleur au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire ou par courrier recommandé avec accusé de réception.

Par dérogation au paragraphe ci-dessus, il est ici précisé que le Preneur aura la possibilité de donner congé à tout moment à partir du 7 novembre 2026, avec un préavis de 6 mois délivré par lettre recommandée avec accusé de réception et ce durant toute la suite de la durée du bail.

Pour cela, le Preneur devra être à jour du paiement de ses loyers et de ses diverses charges.

Article 4 – LOYER :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un **loyer annuel en principal de 33.600,00 € HT-HC** (trente-trois mille six cents euros, hors taxes, hors charges), que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur ou à son mandataire trimestriellement d'avance soit le 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et le 1^{er} octobre de chaque année **et pour la première fois le 7 aout 2025 pour la période du 7 aout 2025 au 30 septembre 2025, puis au début de chaque trimestre civil.**

Le loyer et ses accessoires ci-dessus mentionnés s'entendent hors taxes. Le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur le montant de la taxe à la valeur ajoutée ou toute autre taxe nouvelle ou de substitution en vigueur au jour de chaque facturation.

Le Bailleur ayant opté pour l'assujettissement à la TVA conformément à l'article 260-5 du Code Général des Impôts, le Preneur paiera au Bailleur le montant de la taxe grevant le loyer et les accessoires à l'occasion de chaque terme de loyer.

Le Bailleur accorde une franchise de loyers (et non de charges) de 3 mois au Preneur, en participation des travaux d'aménagement du local.

Le preneur sera donc redevable de ses loyers à partir du 7 aout 2025.

Il est ici précisé que :

- Durant la première année du bail pour la période du 7 mai 2025 au 6 mai 2026 le loyer est diminué à la somme de 30.000 € HT-HC, (trente mille euros hors taxes, hors charges).
- Durant la deuxième année du bail pour la période du 7 mai 2026 au 6 mai 2027 le loyer est diminué à la somme de 31.800,00 € HT-HC, (trente et un mille huit cent euros, hors taxes, hors charges).
- Durant la troisième année du bail pour la période du 7 mai 2027 au 6 mai 2028 le loyer sera de 33.600 € HT-HC, (trente-trois mille six cent euros, hors taxes, hors charges), soit la somme initialement prévue ci-dessus.

Article 5 - CLAUSE DE REVISION :

Le loyer ci-dessus convenu, sera indexé tous les trois ans, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, sans aucune formalité ni demande, en fonction de la variation de l'indice National des Loyers Commerciaux (I.L.C) publié trimestriellement par l'INSEE.

Loyer indexé = Loyer de référence x (indice de comparaison / indice de référence).

La première indexation s'effectuera en prenant :

- pour loyer de référence, le loyer en vigueur au jour de l'indexation,
- pour indice de référence, le dernier indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE à la date de prise d'effet du Bail, **soit le 4^{ème} trimestre 2024 – 135,30.**
- pour indice de comparaison, l'indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année (n+3).

Pour les années ultérieures, chaque indexation s'effectuera en prenant :

- pour loyer de référence, le loyer en vigueur au moment de l'indexation,
- pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du loyer,
- pour indice de comparaison, l'indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année (n+3) suivant la précédente indexation.

Le loyer sera indexé tous les trois ans le : **7 mai.**

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L145.37, L145.38, L145.39 du code de Commerce. L'indexation jouera en conséquence de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

Si l'indice visé au présent article venait à cesser de faire l'objet d'une publication par l'I.N.S.E.E. les parties décident de se référer à toute autre publication de l'indice retenu qui serait assuré par tel organisme public ou privé des statistiques choisies par elles d'un commun accord, ou faute d'accord désigné par le Tribunal judiciaire de Paris.

Si il venait à être jugé que l'indexation sur la base de l'ILC n'était pas applicable, dans ce cas une indexation sur la base de l'ILAT s'y substituerait automatiquement et de plein droit. En tout état de cause les parties conviennent d'indexer le montant du loyer.

Jusqu'à la fixation du nouveau loyer, le loyer antérieur continuera à être exigible, sauf compte à faire par la suite.

Article 6 – CHARGES IMPOTS ET TAXES :

1. Le loyer stipulé à l'article 4, restera net de toutes charges, taxes et impôts liés au bien loué, pour le Bailleur, étant cependant précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire :

- 4.
- 1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- 2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Le Preneur remboursera au Bailleur ou à son mandataire l'intégralité des charges afférentes aux biens loués et prestations de l'immeuble, énumérées en *Annexe N°1* ci jointe. Lesdites charges prestations et taxes seront calculées sur la base des répartitions prévues au règlement de copropriété.

- 2 Le Preneur versera à cet effet au Bailleur, une **provision trimestrielle de : 400,00 €**, étant précisé que le montant annuel des charges au titre du dernier apurement de charges effectué par le syndic de copropriété est de : **1.500,00 €**, en ce qui concerne les locaux objets des présentes
- La régularisation de charges se fera au moins une fois l'an sur présentation des comptes du syndic de copropriété.
- Le montant de la provision pour charges pourra être modifié chaque année en fonction des arrêtés de comptes des années précédentes.
- 3 Le Preneur acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone etc..., selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts, taxes et redevances lui incombant, sans que le Bailleur en soit responsable ou puisse être recherché à ce sujet.
- 4 Rembourser au Bailleur ou à son destinataire, les taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage et autres, incombant aux lots loués et toutes nouvelles contributions, taxes, augmentation d'impôt légalement mises à la charge des locataires.
- 5 L'impôt foncier ainsi que toute taxe additionnelle à la taxe foncière, est à la charge du Preneur ainsi que tout impôt qui pourrait s'y substituer, il est précisé que le montant de la taxe foncière relative aux locaux objets des présentes, **au titre de l'année 2024 est de : 1.338,88 €**.
- 6 Acquitter auprès de l'administration compétente tout droit à terrasse ou à vitrine, toute concession qui empièterait sur la voirie. Supporter à compter du jour de la mise à disposition, toutes les charges de la ville et de police et se soumettre à tous les règlements en vigueur et spécialement aux règles de sa profession.

Article 7 – OCCUPATION – JOUISSANCE :

1. Le Preneur ne pourra exercer dans les lieux que l'activité de: **Vente et réparation de matériel informatique et de téléphonie**.
2. Le Preneur fait son affaire personnelle des autorisations éventuelles nécessaires pour l'exercice de son activité, notamment vis-à-vis de la copropriété et ce sans aucun recours quel qu'il soit contre le Bailleur. Le Preneur indique s'être personnellement renseigné et avoir pris toutes mesure afin de pouvoir exercer l'activité au bail dans lesdits locaux.
- Le Preneur devra faire réaliser à sa charge tous les travaux qui s'avèreraient nécessaires au regard de la réglementation administrative ou des règles de l'art ou de sécurité pour l'exercice de son activité, à l'exception de ceux relevant des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil ou de la mise en conformité générale imposée à l'immeuble.
3. Le Preneur pourra céder son droit au bail uniquement dans le cadre d'une cession de son fonds de commerce, sous réserve :
- de notifier la cession au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, accompagnée du projet d'acte ;
 - de garantir conjointement et solidairement le respect intégral du bail par le cessionnaire ;
 - que l'activité exercée par le cessionnaire reste conforme à celle prévue au bail.

4. Le Bailleur disposera d'un droit de préemption à exercer dans un délai de 30 jours à compter de la réception complète du projet de cession. Ce droit ne s'applique pas en cas de cession intra-groupe ou à un franchisé, sous réserve d'information préalable du Bailleur. Toute promesse de vente irrévocable au profit du Bailleur est expressément exclue. Le non-respect de la procédure de notification ne pourra entraîner résiliation qu'après mise en demeure restée infructueuse pendant un mois. Tous les titulaires successifs du bail resteront tenus solidairement des obligations contractuelles, notamment du paiement des loyers et charges. En cas de cession, un état des lieux contradictoire devra être établi avec le cessionnaire.
5. Le Preneur ne pourra céder ni sous-louer en tout ou en partie aucun droit au présent bail, sous peine de résiliation si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce et sous condition de rester garant et solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail. Le Preneur et le Bailleur conviennent de déroger aux dispositions de l'article 145-16-1 du Code du Commerce, en ce qui concerne l'information du Preneur dans le mois du défaut de paiement du cessionnaire. En cas de cession, le propriétaire devra obligatoirement être appelé à concourir à l'acte.
6. En cas de cession par le Preneur de son fonds de commerce, le Bailleur dispose d'un droit de préemption qu'il peut exercer dans les conditions suivantes :
- Le Preneur devra notifier au Bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, les coordonnées et conditions de la cession accompagnées d'un projet d'acte précisant la date prévue pour sa signature à laquelle le Bailleur sera, en tout état de cause, appelé, qu'il exerce ou non son droit de préemption, et non à une simple réitération de la cession.
 - L'envoi de cette notification vaudra promesse de vente irrévocable au profit du Bailleur.
 - Le projet de l'acte de cession de fonds de commerce complet, devra être notifiés au Bailleur qui pourra, dans le délai d'un mois après cette notification, faire connaître par lettre avec accusé de réception, son intention d'exercer un droit de préemption et d'acquérir le fonds de commerce à ces conditions en se substituant à l'éventuel acquéreur du fonds. Cette notification sera irrévocable, le Preneur ne pouvant renoncer à la cession projetée, ni le Bailleur à son offre d'achat. Le non-respect de cette clause entraînera l'expulsion du locataire par voie de référé.

L'ensemble de ces dispositions recevront également application en cas d'apport du fonds de commerce à une société dans laquelle le Preneur ne détiendrait pas la majorité du capital, ou s'il détenait la majorité du capital, si le Preneur ne prend pas l'engagement dans l'acte d'apport de conserver les parts ou actions attribuées en contrepartie de l'apport pendant une durée minimale de trois ans.

Si le Bailleur n'exerce pas son droit de préemption, le Preneur restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous les cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le Preneur et ce quand bien même le Preneur serait en redressement ou liquidation judiciaire. Dans ce cas le cessionnaire devra prendre en charge et régler directement entre les mains du Bailleur tout arriéré dû en application du bail, cette clause étant une condition de la cession à la charge de l'acquéreur.

En outre, tous les titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux, au profit du Bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, indemnités d'occupation, charges et accessoires quand bien même la dette aurait pris naissance du chef ou du temps de leur(s) prédécesseur(s).

Toute cession devra être réalisée par acte authentique ou sous seing-privé et dont une grosse ou un exemplaire enregistré sera remis au Bailleur sans frais.

En cas de plan de cession autorisé dans le cadre d'une procédure collective, le repreneur ne pourra être autorisé à adjoindre, à l'activité prévue ci-dessus, des activités connexes ou complémentaires.

Lors de chaque cession du fonds de commerce, un état des lieux sera établi contradictoirement entre le Bailleur et le cessionnaire à la date de prise de possession des locaux.

- 7 Tenir les lieux garnis de meubles, matériels et marchandises pour répondre en tous les temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Tenir constamment les locaux ouverts et achalandés.
- 8 Le Preneur s'engage à adresser au Bailleur ou à son mandataire, dans un délai de trois mois, un extrait K-BIS mentionnant son inscription au registre du commerce, ceci dans le cas où ce document n'aurait pas été fourni à la signature du bail. Il s'engage également à avertir le Bailleur dans le même délai de toutes modifications afférentes à la répartition du capital, à la gérance, aux changements d'associés.

Article 8 - ENTRETIEN – TRAVAUX :

1. Par dérogation aux dispositions des articles 1719 et suivants du code civil, le Preneur accepte les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du Bailleur pendant la durée du bail, ses prorogations, reconductions ou renouvellements, aucune remise en état, réfection, mise en conformité (notamment électricité, gaz, accessibilité P.M.R ...), ou réparation de quelque nature ou de quelque importance qu'elle soit y compris celles dues à la vétusté et sans pouvoir prétendre à quelque indemnité ou remboursement de la part du Bailleur. Le Preneur exécutera les travaux qui pourraient être exigés par le service de salubrité et les inspecteurs du travail, pour la ventilation, l'aération, la sécurité et toutes autres prescriptions ainsi que tous les travaux déterminés par les règlements administratifs.
2. Tous les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par le Preneur deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur à l'expiration du bail.
3. Le Preneur prendra à sa charge l'entretien courant, les travaux liés à son activité ou à l'aménagement des lieux, les mises aux normes requises pour son activité spécifique (hygiène, sécurité, accessibilité PMR, etc.), ainsi que l'entretien de la vitrine, de la devanture, des équipements techniques privatifs et installations spécifiques (plomberie, sanitaires, électricité privative, etc.). Le Bailleur ne conservera à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil, ainsi que les réparations ou mises en conformité imposées par la réglementation lorsqu'elles concernent l'ensemble de l'immeuble ou ne sont pas imputables à l'activité du Preneur.
4. Dans le cas où un sous-sol ferait partie de la location, le Bailleur ne pourrait en aucun cas être tenu responsable des traces d'humidité, infiltrations ou même fuites d'eau qui pourraient se produire. En cas de dégradations résultant d'infiltrations, d'humidité ou de remontées capillaires non imputables au Preneur, ce dernier ne sera tenu à des réparations qu'à hauteur de la prise en charge de son assurance. Aucun complément de remise en état esthétique ne pourra lui être imposé au-delà.
5. Dans le cas où il y aurait un conduit de cheminée, le Preneur devra notamment supporter personnellement le coût de toute modification à faire à cet éventuel conduit de fumées qui serait mis à sa disposition et le rendre réglementaire s'il y a lieu sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à sa charge, et après acceptation du syndic de l'immeuble ou de l'assemblée des copropriétaires.
6. Entretenir, réparer et changer si besoin est, le tout à ses frais, les réservoirs d'eau, canalisations, chéneaux, descentes d'eau pluviale etc..., qui pourraient intéresser les lieux loués, les canalisations et appareils de gaz et d'électricité, les appareils sanitaires tels que WC, chasses d'eau etc..., les garantir contre le gel.
7. Entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le Bailleur pour cause d'infiltrations provenant des dits vitrages.
8. Le Preneur est expressément autorisé à réaliser, à ses frais, les travaux d'aménagement nécessaires à l'entrée dans les lieux, comprenant notamment la pose ou la modification de cloisons, revêtements de sols, peinture, installation ou adaptation de l'électricité, réseaux et éclairage, sous réserve du respect des règles de sécurité et de conformité.

9. Faire ramoner à ses frais autant de fois que cela sera nécessaire ou légalement obligatoire, les cheminées, poêles et fourneaux des lieux loués. Le Preneur reconnaît avoir été informé de ce qu'il était interdit de brancher dans les cheminées existantes des appareils de chauffage à combustion lente ou à gaz.
10. Le Preneur s'engage à entretenir sa devanture. Dans le cas d'inexécution, le Bailleur pourra faire ces travaux à la charge du Preneur.
11. Souffrir et laisser faire sans pouvoir en discuter l'urgence ni prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous les travaux que le Bailleur jugera nécessaires, toute fermeture de vides de cours et courettes, de jours de souffrance et toute construction voisine pouvant diminuer le jour et la vue, quelle qu'en soit la durée, excédent-elle 21 jours, laisser pénétrer dans les lieux les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux.
12. S'entendre directement avec toute compagnie pour l'usage et la consommation de gaz et de l'électricité ainsi que, le cas échéant, de l'eau, sans garantie du Bailleur. Le coût de toute modification ou tout changement des conduites principales d'eau et de gaz, conduites principales et transformateurs d'électricité, résultant d'une modification par le Preneur de l'alimentation en eau, gaz et électricité, devra être remboursé par le Preneur au Bailleur.
13. Rendre en fin de jouissance les lieux en bon état de réparations de toutes sortes. Faire dresser à ses frais, par l'architecte du Bailleur, l'état des réparations nécessaires en raison de l'utilisation du Preneur et en acquitter le montant.
14. Pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce, le Bailleur déclare qu'il n'a pas réalisé de travaux au cours des trois dernières années et qu'il n'envisage pas d'en réaliser au cours des trois années à venir dans les lieux loués, si ce n'est les travaux réalisés par le Syndicat des copropriétaires.

Au titre des procès-verbaux, les travaux suivants ont été approuvés et seront réalisés :

Voir les deux derniers procès-verbaux en annexe.

Article 9 – RESPONSABILITE RECOURS :

1. S'assurer, valeur coût de la reconstruction à neuf, contre les bris de glace, les explosions et le dégât des eaux pour son mobilier, matériel et marchandises ainsi que pour les risques locatifs et le recours des voisins à une Compagnie notoirement solvable avec affectation au privilège du Bailleur. Les polices d'assurance devront comporter une renonciation à tous recours contre le propriétaire et son mandataire.
Justifier à toutes réquisitions de l'existence et des termes desdites polices, ainsi que l'acquis des primes. Acquitter ou rembourser toutes primes ou surprimes d'assurance qui viendraient à être réclamées au Bailleur du fait de l'exercice de son commerce ou de la nature de ses marchandises.
2. Prévenir immédiatement le Bailleur ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, gaz ou électricité, faute de quoi il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner, il devra protéger par ses propres moyens et à ses frais les agencements immobiliers contre les fuites signalées, pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.
3. Renoncer à tout recourt en responsabilité contre le Bailleur, sauf en cas de faute lourde ou dolosive.
 - a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués. Il devra notamment faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance de ses locaux.
 - b) d'inondation, même par refoulement d'égouts, le Bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.
 - c) en cas d'interruption, même prolongée, d'eau, gaz, électricité, chauffage ou ascenseur ;

- d) en cas de modification ou suppression du gardiennage de l'immeuble, pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur au concierge ;
 - e) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ou son mandataire ;
 - f) au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés ;
 - g) en cas d'humidité, fuites, infiltrations, remontées capillaires ou toute autre cause, ainsi que les fuites sur canalisations communes même masquées par un coffrage. Le Preneur devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.
 - h) en cas d'impossibilité d'exploiter, quelle qu'en soit l'origine (incendie, dégât des eaux, inondation, refoulement d'égout, gel, condensation et autres...)
4. Le Preneur s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage. Il s'engage à garantir et relever le Bailleur pour toute indemnité qui pourrait être due par ce dernier du fait du Preneur.

Article 10 - REGLEMENT D'IMMEUBLE :

1. S'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou le fait des gens à son service, aux autres commerces de l'immeuble, à la tranquillité des autres occupants et au bon ordre de la copropriété. Ne faire aucun déballage et emballage dans les parties communes de l'immeuble. Ne laisser pénétrer aucun véhicule dans la cour de l'immeuble. N'exposer aux fenêtres et aux murs de l'immeuble, en dehors de la devanture, aucune enseigne ni aucun objet de quelque nature qu'il soit. N'avoir aucun animal bruyant ou malpropre. Ne faire ou laisser faire dans les lieux loués aucune vente publique, dans quelque cas que ce soit, même après décès. Se conformer aux règlements établis par le Bailleur, son mandataire ou le règlement de copropriété, pour l'enlèvement des ordures, la bonne tenue et la tranquillité de l'immeuble.
2. Satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus. Acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres, à la charge des locataires, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard, pour quoi que ce soit. Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires.
3. Donner accès dans les lieux loués, au Bailleur à son représentant, à son architecte ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire. Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais prescrits, ou six mois avant l'expiration du présent bail, le Bailleur aura le droit de mettre un écriteau à l'emplacement de son choix et le Preneur sera tenu de laisser visiter les lieux loués pendant les jours et heures ouvrables sous peine de dommages-intérêts. Néanmoins, l'écriteau ne pourra en aucun cas obstruer totalement la visibilité de la vitrine.
4. Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.
5. Ne pouvoir installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du Bailleur. Faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

Article 11- DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE / EXPROPRIATION :

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail serait résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le Bailleur, de ses droits éventuels contre le Preneur, si la destruction peut être imputée à ce dernier.

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 des locaux loués et des travaux susvisés.

Le Preneur renonce, d'ores et déjà, à tout recours vis-à-vis du Bailleur, en ce qui concerne cette privation de jouissance.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du Bailleur.

Article 12 – PENALITES DE RETARD :

1. A défaut de paiement à son échéance soit au plus tard le 10 du mois, d'une seule mensualité de loyer et sans qu'aucune mise en demeure d'aucune sorte ne soit faite, le montant du loyer sera augmenté d'une somme forfaitaire de 4% de la somme due et de plus, jusqu'au paiement définitif des sommes dues, un intérêt mensuel de 0,5% de celle-ci s'y ajoutera, tout mois commencé étant dû en entier. Ces sommes seront considérées comme supplément et accessoire de loyer et devront être en conséquence acquittées en même temps que le montant des sommes appelées.
2. En outre, le locataire devra rembourser au Bailleur les frais et honoraires exposés par la mise en recouvrement desdites sommes, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Article 13 – TOLERANCES :

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérés comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur ou son mandataire pourra toujours y mettre fin.

Article 14 – RENOUVELLEMENT :

Le loyer du bail renouvelé sera fixé à la valeur locative, conformément aux dispositions légales, sous réserve du plafonnement prévu à l'article L.145-34 du Code de commerce.

Par exception, si le loyer initial a été fixé manifestement en-deçà du prix de marché, ou en cas de modification notable des caractéristiques des locaux, parties ou quartiers environnants, les parties conviennent que le loyer pourra être réévalué à hauteur de la valeur locative sur la base d'éléments objectifs.

Article 15 - DEPOT DE GARANTIE:

Le Preneur verse au Bailleur ou à son représentant, à la signature des présentes **la somme de 7.500,00 € (sept mille cinq cents euros)** qui ne sera ni productive d'intérêt, ni imputable sur les derniers mois de jouissance, et qui lui sera restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur ou dont le Preneur pourrait être rendu responsable.

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions, de manière à toujours être égal à trois mois de loyer hors taxe hors charge.

En cas de procédure collective ouverte à l'encontre du Preneur, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, le Bailleur pourra de plein droit et automatiquement procéder à la compensation de toute créance en exécution du présent bail, notamment loyer, charges, taxes accessoires et travaux ou réparations, avec le dépôt de garantie détenu entre ses mains et ce à due concurrence. En outre en cas de poursuite du bail, le Preneur ou son successeur sera tenu de procéder immédiatement à la reconstitution dudit dépôt de garantie, sous la sanction de la clause résolutoire.

Article 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE :

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement de toutes sommes dues en vertu du présent bail notamment le loyer et les sommes qui en constituent l'accessoire, tel que charges, TVA, CRL, frais de poursuite y compris la totalité des droits proportionnels, intérêts, rappels de loyer, honoraires de rédaction des présentes et de leurs suites, à leurs échéances, ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une ordonnance de référé pour, si besoin était, contraindre le Preneur à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et marchandises, ce, nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures ; dans ce cas, le dépôt de garantie versé restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers ou indemnités d'occupation courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions.

Article 17 - ENVIRONNEMENT – REGLEMENTATIONS DIVERSES :

1) Etat des risques et pollutions (ERP)

Les dispositions de l'article L 125-5 et R 125-23 et suivants 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, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

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 3-1 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.

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. »

Le Preneur reconnaît avoir été informé au préalable des dispositions de l'article L125-5 et suivant du Code de l'environnement et R125-26 du même Code.

Conformément aux dites dispositions, un état des risques et pollutions en date du 23/04/2025 est demeuré ci-joint et annexé.

L'immeuble objet des présentes est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisible prescrit par arrêté préfectoral du numéro 2012159-0001 du 14 février 2006, mis à jour le 7 juin 2012

Les risques naturels pris en compte sont : Mouvement de terrain.

La commune dans laquelle se situe l'immeuble objet des présentes n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

La commune dans laquelle se situe l'immeuble objet des présentes n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

L'immeuble objet des présentes est situé dans une commune de sismicité ZONE 1.

Par ailleurs, le Bailleur déclare que :

Les locaux objets des présentes n'ont pas subi à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes.

Les locaux objets des présentes n'ont pas subi à sa connaissance de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

Les locaux objets des présentes n'ont pas subi à sa connaissance de sinistre lié à un effet thermique, effet de surpression ou effet toxique.

2) Lutte contre les termites et autres insectes xylophages

L'immeuble, objet des présentes, est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble n'est pas contaminé par les termites.

3) Diagnostic amiante :

Le Bailleur informe le Preneur qu'en application des articles R. 1334-22 ou R. 1334-28 du Code de la santé publique, il a fait établir un dossier technique amiante au titre des biens loués.

Ce dossier dont les conclusions sont : Absence de matériaux contenant de l'amiante, a été établi le 05/07/2024 par la société Parasitis.

Le Bailleur, interdit au Preneur d'effectuer ou de faire effectuer quelques travaux que ce soit, même non soumis à autorisation en vertu du présent bail, sans avoir pris ou fait prendre connaissance par les entreprises, du dossier technique amiante tel prévu par l'article R. 1334-22 ou l'article R. 1334-28 du Code de la santé publique.

4) Plan climat, diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions de l'article L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur a fait établir un diagnostic de performance énergétique (DPE) le 05/07/2024 par la Société Parasitis.

« Ce diagnostic n'a pu être finalisé : le propriétaire ou son représentant n'était pas en mesure de nous fournir au moins une année de facture. Conformément aux arrêtés du 08 Février 2012, ce DPE est délivré avec une étiquette vierge. Si les factures correspondantes nous parvenaient, nous pourrions mettre à jour le DPE ».

Les locaux ne peuvent pas être classés en ce qui concerne la consommation énergétique et en ce qui concerne les émissions de gaz à effet de serre, le précédent locataire n'ayant pas fourni ses consommations énergétiques au Bailleur.

Chaque partie renonce à poursuivre l'autre partie en dommages-intérêts ou en résiliation du Bail, face à cette situation.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance dudit diagnostic ainsi que des préconisations y figurant.

Par ailleurs, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à première demande de sa part, chaque année les pièces justificatives de sa consommation énergétique (factures EDF/GDF) afin de faire établir un nouveau diagnostic de performance énergétique si cela est nécessaire.

Article 18 – ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION :

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

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

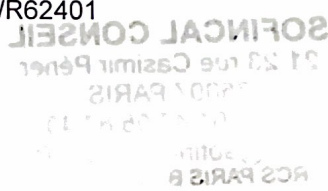
Les locaux objets du présent bail sont classés en ERP de 5^{ème} catégorie

L'ensemble des informations relatives à la loi du 11 février 2005 sont disponibles sur les sites suivants :

<http://accessibilite.gouv.fr>

<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/R62401>





Le Preneur s'engage à obtenir une attestation d'accessibilité des locaux réalisée par un contrôleur technique titulaire agréé ou par un architecte (<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F32351>) ou bien à effectuer une demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire de mise en conformité totale (<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F31687>) des locaux loués.

Article 19 – FRAIS :

Tous les frais, droits et honoraires relatifs à la rédaction du présent bail et à ses suites, ainsi que les éventuels avenants, sont à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur s'engage à régler, à la signature du présent bail, une somme forfaitaire et définitive de 6.500 € HT (six mille cinq cents euros hors taxes), correspondant aux honoraires du représentant du Bailleur, incluant la rédaction du bail, les formalités administratives, les échanges préparatoires et les frais de dossier. La TVA applicable sera ajoutée au taux en vigueur au jour de la facturation.

Le règlement de cette somme interviendra au moment de la signature du bail, entre les mains du représentant du Bailleur ou de toute personne mandatée à cet effet. Une facture acquittée sera remise au Preneur à sa demande. Aucun autre frais ou honoraire ne pourra être réclamé au Preneur au titre de la conclusion du présent bail.

Article 20 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION :

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, au Tribunal de Paris.

Article 21 - ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, à savoir :

- le Bailleur : en son siège social
- le Preneur : dans les lieux loués.

Tirets dans les blancs :



Rayé comme nuls :



mots,



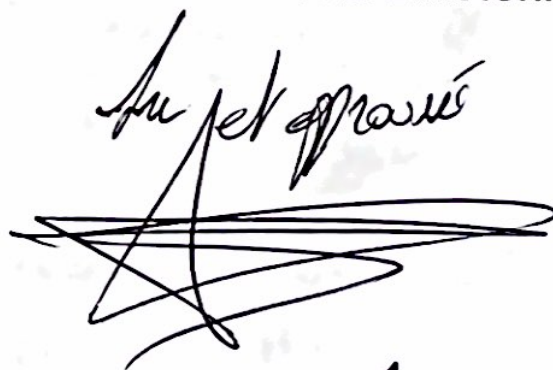
lignes

Fait en deux exemplaires à Paris le 7 mai 2025.

Ste SOFINCAL CONSEIL
Monsieur Gérard AYRAMDJIAN
SOFINCAL CONSEIL
21-23 rue Casimir Périer
75007 PARIS
Tél. : 01 47 05 87 40
info@sofincalconseil.fr
RCS PARIS B 347 598 385



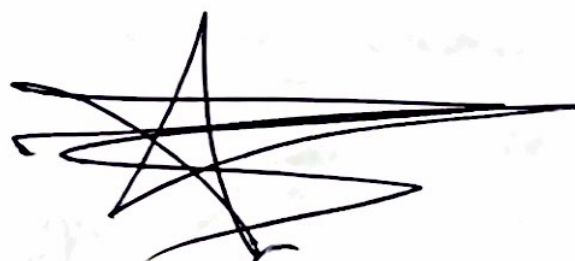
Ste LES PETITS GENIES
Monsieur Jad Jean BARAGHID



Sont annexés aux présentes :

- Annexe N°1 : Inventaire des charges, impôts, taxes et redevance à la charge du Preneur
- Plan des locaux loués
- Règlement de copropriété
- Etat des risques et pollutions
- Diagnostics techniques
- 2 derniers procès-verbaux
- Photos
- Etat des lieux

12 **SOFINCAL CONSEIL**
21-23 rue Casimir Périer
75007 PARIS
Tél. : 01 47 05 87 40
info@sofincalconseil.fr
RCS PARIS B 347 598 385



B