Bailleur : Mr Tonio RITZ & Antoine PREVOST
Preneur : Société E.I.R.L COIN SOLEIL
Locaux sis : 56/58 Quai Gambetta - 62200 BOULOGNE SUR MER

BAIL COMMERCIAL

Soumis aux dispositions des articles L. et R. 145-1
et suivants du Code de commerce

Bailleur : Mr Tonio RITZ & Antoine PREVOST
Preneur : Société E.I.R.L COIN SOLEIL
Locaux sis : 56/58 Quai Gambetta - 62200 BOULOGNE SUR MER

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 - DESTINATION

Article 1 - Désignation
Article 2 - Durée
Article 3 - Etat des lieux
Article 4 - Destination

CHAPITRE II -CHARGES ET CONDITIONS

Article 5 - Conditions générales de jouissance
Article 6 - Travaux - Installation -Aménagement
Article 7 - Entretien
Article 8 - Visite et Surveillance
Article 9 - Charges - Impôts - Taxes
Article 10 - Responsabilité - Recours -Assurances
Article 11 - Cession de bail
Article 12 - Sous location
Article 13 - Restitution des biens immobiliers donnés à bail

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 14 - Taxes
Article 15 - Charges et accessoires
Article 16 - Loyer
Article 17 - Dépôt de garantie
Article 18 - Indexation du loyer

CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS

Article 19 - Clause résolutoire
Article 20 - Clause pénale
Article 21 - Election de domicile
Article 22 - Honoraires de rédaction

Bailleur : Mr Tonio RITZ & Antoine PREVOST
Preneur : Société E.I.R.L COIN SOLEIL
Locaux sis : 56/58 Quai Gambetta - 62200 BOULOGNE SUR MER

ENTRE LES SOUSIGNES

1. Mr Tonio RITZ & Antoine PREVOST :
Demeurant 94 bis rue René Cassin – 62930 WIMEREUX.

Ci-après désignée LE **BAILLEUR d'une part**

II. **La société E.I.R.L COIN SOLEIL** :
Ayant son siège social au 56/58 Quai Gambetta - 62200 BOULOGNE SUR MER, immatriculée au RCS de Boulogne sur Mer sous le n° 481 379 063, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ci-après désignée **LE PRENEUR d'autre part**

Dénommé(e)s ensemble« **LES PARTIES»**

Bailleur : Mr Tonio RITZ & Antoine PREVOST
Preneur : Société E.I.R.L COIN SOLEIL
Locaux sis : 56/58 Quai Gambetta - 62200 BOULOGNE SUR MER

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Aux termes d'un acte sous-seing privé en date du 1er avril 2019, Mr Tonio RITZ et Mr Antoine PREVOST ont donné à bail commercial à la société E.I.R.L COIN SOLEIL des locaux à usage commercial d'une superficie globale d'environ 150 m^2, situés 56/58 Quai Gambetta - 62200 BOULOGNE SUR MER

Ce bail commercial était conclu pour une durée de 9 années courant à compter du 1er avril 2019 pour se terminer le 31 mars 2028.

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le présent bail commercial est soumis aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-38 du Code de commerce, ainsi que par les dispositions des articles 1713 et suivants du Code civil, non contraires aux présentes, pour autant que le Preneur remplisse les conditions lui permettant d'en bénéficier.

Le terme de « bail » recouvre, aux termes des présentes, le présent bail commercial, ses éventuels renouvellements eUou ses éventuelles prolongations, de sorte que, sauf stipulations contraires, et à l'exception du loyer, toutes les obligations contractées au titre des présentes le sont pour toute la durée du Bail, se ses éventuels renouvellements *eUou* de ses éventuelles prolongations.

Les Parties déclarent et reconnaissent expressément que :

toutes les clauses et stipulations du bail ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, librement discutées et négociées de bonne foi entre elles et que les présentes sont le résultat d'échanges entre le Bailleur et le Preneur eUou leurs conseils respectifs pour aboutir à la rédaction de ces clauses,
chaque clause reflète l'équilibre voulu et accepté par chacune des Parties.

En application des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil, le Preneur reconnait expressément avoir reçu l'ensemble des informations et documents utiles et pertinents préalablement à la signature du bail. Il reconnait en outre que les informations et documents transmis sont suffisants pour donner un consentement éclairé à la conclusion du bail.

Bailleur : Mr Tonio RITZ & Antoine PREVOST
Preneur : Société E.I.R.L COIN SOLEIL
Locaux sis : 56/58 Quai Gambetta - 62200 BOULOGNE SUR MER

CHAPITRE 1 - DESTINATION

Article 1 - Désignation

Le Bailleur donne à bail au Preneur un local d'activité et des bureaux d'une superficie de 150 m^2 environ, dépendant d'un immeuble sis 56/58 Quai Gambetta - 62200 BOULOGNE SUR MER, portant les numéros de lot suivants : 229, 232, 243, 244

Les locaux loués se décomposent comme suit :

- Rez-de-chaussée un espace sur 2 niveaux composé d'un espace d'accueil, deux cabines dont une équipée de sanitaires, un espace d'attente, un espace onglerie et un espace pédicure
- 1er étage, un palier et deux cabines
- Sous sol n°1 : 4 cabines et toilettes
- Sous sol n°2 : Salle de Pause, toilettes et réserve donnant accès aux communs
-

Le Preneur déclare connaître parfaitement les locaux donnés à bail pour les avoir occupés préalablement à la signature des présentes.

Toute erreur dans la désignation des Locaux Loués ou toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan annexé 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 et le loyer ayant été convenu en fonction de l'appréciation globale faite par le Preneur desdits locaux.

Article 2 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives.

Le présent bail commencera à courir à compter du 01 avril 2019.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions fixées par la législation.

Le Bailleur aura quant à lui, la faculté de délivrer congé par acte extrajudiciaire au terme du bail moyennant le respect d'un préavis de six mois, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce.

Article 3 - Etat des lieux

Conformément à l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux sera établi par huissier de justice lors de la prise de possession des locaux loués contradictoirement.

Les frais de cet état des lieux seront partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

L'état des lieux d'entrée est annexé au présent bail ou, à défaut, conservé par chacune des Parties.

Le Bailleur pourra être représenté à cet état des lieux par son gestionnaire ou par une société spécialisée ou toute autre personne de son choix.

Article 4 - Destination

4.1. Destination

Le Preneur devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif de :

SOINS ESTHETIQUES ET BOUTIQUE

Les soins proposés porteront sur les soins du visage, du corps, onglerie, UV, amincissement.

Le Preneur sera tenu de conserver aux Locaux Loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation du présent Bail, si bon semble au Bailleur.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les Locaux Loués d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L 145-47 à L 145-55 du Code de commerce.

Le Preneur déclare que les Locaux Loués sont adaptés aux activités qu'il entend y exercer et déclare faire son affaire personnelle de la mise en conformité des Locaux Loués, à ses frais, si nécessaire.

4.2. Etablissement recevant du public

Les Locaux Loués étant destinés à constituer un Etablissement Recevant du Public, le Preneur devra exécuter, à ses frais exclusifs, lors de son entrée en jouissance et au cours du bail, tous travaux, aménagements, équipements, branchements et installations imposés par la législation et la règlementation actuellement en vigueur ou à venir, ou par les autorités administratives et relatifs à un Etablissement Recevant du Public (notamment en ce qui concerne la sécurité incendie et l'accessibilité des établissements recevant du public par les personnes à mobilité réduite).

En outre, le Preneur s'engage à respecter et à faire respecter scrupuleusement, notamment par toute personne à son service, toutes réglementations relatives au type et à la catégorie de l'établissement exploité dans les locaux.

Il devra faire effectuer par des entreprises agréées les vérifications et contrôles réglementaires de toutes installations équipant les lieux loués qui seraient requis en conséquence de l'engagement souscrit ci-dessus et fournira tous justificatifs au Bailleur à sa première demande, notamment en ce qui concerne l'exécution à ses frais et sous sa responsabilité par des entreprises et sous la direction des hommes de l'art, de tous travaux à sa charge en vertu du présent article.

Le Preneur paiera toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à l'utilisation des Locaux Loués ou à l'exercice de son activité. Le Preneur s'engage à respecter l'intégralité des contraintes, sujétions, servitudes de toute nature affectant les Locaux Loués.

CHAPITRE II -CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires de droit en pareille matière, et en outre, sous celles indiquées ci-après, que le Preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

Toute modification ne pourra résulter que d'un accord écrit et circonstancié des Parties. En conséquence toutes tolérances ou attitudes passives du Bailleur ne pourront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

Article 5 - Conditions générales de jouissance

Le Preneur devra occuper les locaux loués paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Le Preneur s'engage à respecter l'intégralité des contraintes, servitudes de toute nature affectant !'Immeuble et s'oblige à respecter les clauses et stipulations des documents régissant !'Immeuble.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, ou de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse être aucunement inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle au cours du bail de l'obtention dans les conditions réglementaires et si besoin est préalablement à l'occupation des locaux, de toutes les autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur en fonction de l'utilisation projetée des locaux et de ses modalités. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Le Preneur s'engage à aviser par lettre recommandée avec accusé de réception le Bailleur de toute cause de risque aggravant pouvant résulter de son activité ou de toute modification de celle-ci.

Le Preneur veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux voisins.

Notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, un mois après sommation restée infructueuse.

Article 6 - Travaux - Installation - Aménagement

6.1. Travaux du Bailleur

Le Bailleur se réserve expressément le droit d'effectuer, à ses frais exclusifs, pendant le cours du Bail, toutes réparations ou tous travaux qu'il jugerait nécessaire de faire tant sur les Locaux Loués que sur l'immeuble, qu'il s'agisse des parties communes ou des parties privatives, et le Preneur ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de loyer.

Le Preneur devra prendre toutes dispositions dans les Locaux Loués pour que lesdits travaux puissent être effectués sans retard dans les règles de l'art.

Le Preneur devra en particulier souffrir le passage des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les Locaux Loués.

Pour le cas où des travaux seraient envisagés, le Bailleur s'engage à prévenir le Preneur avant la date de commencement des travaux. Il informera le Preneur sur la nature et la durée des travaux qu'il envisage de réaliser et sur l'importance des troubles qui pourraient en résulter. Dans tous les cas, le Bailleur s'engage à garantir l'accès aux Locaux Loués pendant ladite période de travaux et fera tout son possible pour réduire la gêne occasionnée au Preneur dans l'exercice de son activité.

Le Preneur devra supporter toutes les nuisances pouvant être générées par les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins quelque gène qu'il puisse en résulter pour l'exploitation de son activité ou pour pénétrer dans les Locaux Loués, sauf recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou contre qui il y aura lieu, mais en laissant toujours le Bailleur hors de cause.

La responsabilité du Bailleur ne pourra ainsi jamais être engagée lors de travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins.

Conformément aux dispositions de l'article **L.** 145-40-2 du Code de commerce :

« *Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique* à *chaque locataire :*
1• Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
2• Un état récapitulatif des travaux qu'il a *réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût. Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et* à *la quote-part des parties communes nécessaires* à *l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires».*

6.2. Travaux du Preneur

Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux Loués aucun changement de distribution, aucune démolition et plus généralement, aucuns travaux et gros aménagements intérieurs ou extérieurs sans l'accord exprès du Bailleur. En cas d'autorisation donnée par le Bailleur, tous les travaux que fera exécuter le Preneur le seront sous sa seule responsabilité, à ses risques et périls et sous la surveillance du Bailleur ou de tout professionnel qu'il jugerait utile.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives nécessaires et de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation de ses propres travaux, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ces sujets.

Tous embellissements, améliorations, aménagements ou agencements, travaux quelconques effectués par le Preneur dans les Locaux Loués deviendra, à la discrétion du Bailleur et sans formalité particulière, la propriété de ce dernier sans indemnité au Preneur, en ce compris en cas de renouvellement du Bail.

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou volet ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble sans l'accord préalable et écrit du Bailleur qui sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers, objets des présentes, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 7 - Entretien

A. La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux liées à l'usure normale, liées à la vétusté, rendues nécessaires par la faute d'un tiers ou rendues nécessaires par son propre fait incombe dans leur intégralité au Preneur ; à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur prendra à sa charge l'entretien et la réparation à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux et réparations, même en cas de non-conformité, de toutes installations et gros équipements y compris les canalisations, appareils, conduits d'aération, fermetures et plus généralement, tous les éléments garnissant ou composant les Locaux Loués, sans exception, notamment les transformateurs et les équipements de climatisation ou d'adduction d'eau. En particulier, le Preneur sera tenu d'effectuer à ses frais exclusifs tout remplacement ou modification de branchement, d'installation ou autre pouvant être exigé par toute compagnie distributrice.

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité des locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil.

De manière générale, le Preneur effectuera, à ses frais, tous les travaux de mise en conformité liés à son activité quels qu'ils soient et qui seraient rendus nécessaires ou obligatoires par l'évolution de la réglementation, qu'ils aient ou non fait l'objet d'une injonction administrative. Il en résulte par ailleurs qu'au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit, venait à exiger à un moment quelconque une modification des Locaux Loués ou plus généralement la réalisation de travaux, soit du fait de l'activité spécifique du Preneur, soit en raison de la destination de l'immeuble ou des Locaux, et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de ces modifications, aménagements et adaptations seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative.

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

B. Les dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux incombant au Preneur et telles qu'énumérées ci-dessus, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives occupées par le Preneur et leurs équipements, ainsi que de celles engagées dans les parties communes de l'immeuble et pour leurs éléments d'équipement au prorata des surfaces occupées.

C. Le Preneur devra, pendant toute la durée du présent Bail, de ses renouvellements et de son occupation, maintenir l'intégralité des Locaux Loués ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui en parfait état de propreté, d'entretien, de réparations, y compris en cas de vétusté ou d'un vice caché, à l'exception des grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil restant à la charge du Bailleur, de sorte qu'en fin de Bail ou au départ du Preneur, ils soient rendus en parfait état d'entretien et de réparations.

D. Le Preneur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparations et de remplacement mis à sa charge, le Bailleur entreprenne, quinze jours calendaires après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf le cas d'urgence, d'effectuer en ses lieu et place, lesdites prestations et travaux, le Preneur s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours calendaires de l'état qui lui sera adressé par le Bailleur.

Article 8 - Visite et Surveillance

Le Preneur s'engage à laisser le Bailleur, ses représentants, architectes, entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les Locaux Loués à tout moment pendant le cours du Bail, sous réserve de respecter un préavis de 48 heures et sauf urgence, pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux dans les conditions prévues au présent Bail. Le Bailleur pourra également les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.

Dans ce cadre, le Bailleur pourra apposer sur/ou dans les Locaux Loués, tout enseigne ou écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

La visite des lieux en vue de leur location ou de leur vente pourra intervenir chaque jour de dix heures à dix-huit heures sous réserve de prévenir le Preneur fa veille pendant les périodes d'ouverture des locaux et au moins 48 heures à l'avance pendant les périodes de fermeture, sauf cas d'urgence.

Article 9 Charges - Impôts - Taxes

Le loyer est stipulé net de toutes charges pour le Bailleur, le Preneur s'étant engagé en toute connaissance et sans aucune réserve, à supporter la quote-part de toutes les charges afférentes aux Locaux Loués, en ce compris la quote-part éventuelle de parties communes attachée auxdits Locaux Loués.

En conséquence, le Preneur remboursera au bailleur en sus du loyer, sa quote-part des charges et prestations de toutes natures afférentes au Locaux Loués et à l'immeuble dont ils dépendent et qui peuvent être mis à la charge des locataires en vertu de la règlementation à la date d'établissement des présentes.

Notamment, le Preneur remboursera au Bailleur sa quote part de charge relative à l'impôt foncier qui comprend la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, etc.

En cours de bail, le Bailleur informera le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Ces sommes seront payées par le Preneur au Bailleur en même temps que chaque terme de loyer.

En outre, le Bailleur adressera chaque année l'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce qui inclura la liquidation et la régularisation des comptes de charges.

Article 10 - Responsabilité - Recours -Assurances

10.1. Assurance du Preneur

Le Preneur doit faire garantir les meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposées, ainsi que toutes installations, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les Locaux Loués, y compris les honoraires d'experts amiables, contre :

L'incendie,
La foudre,
Les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaiements, échafaudages rendus nécessaires pour la remise en état des lieux,
Toutes explosions,
Dommages électriques,
Chute *eUou* chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
Chocs de véhicules terrestres,
Ouragans, tempêtes, tornades, cyclones,
Catastrophes naturelles,
Vandalisme, malveillance, sabotage,
Dégâts des eaux.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'assurance de ses mobiliers, matériel et marchandises garnissant les Locaux Loués et des détériorations immobilières consécutives à un vol ou à une tentative de vol par effraction.

Le Preneur doit enfin garantir sa Responsabilité Civile, vis-à-vis des tiers, du fait de son activité, ses matériels et marchandises, de son personnel.

Le Preneur s'oblige à maintenir constamment, pendant toute la durée fixée contractuellement entre les Parties, la ou les primes d'assurance décrites ci-dessus. Le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur une attestation des assurances souscrites, en cours de validité, pour la première fois, lors de la signature des présentes, puis chaque année à la date de renouvellement des garanties souscrites.

10.2. Renonciations à recours

Le Preneur renonce à tout recours, envers le Bailleur, ses mandataires, préposés ou leurs assureurs, suite aux évènements ci-avant définis et fera renoncer ses propres assureurs à tout recours contre ces derniers en leur adressant une copie du présent bail, pour tous préjudices sans restriction, quelle que soit la cause ou l'origine des dommages, même dans le cas où l'accès des lieux loués est rendu impossible pour quelque raison que ce soit et sans limitation.

Notamment, le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur :

en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans !'Immeuble,
en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux Loués toute partie commune de l'immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance,
en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux Loués ou de dégradations ou destructions dans Locaux Loués, 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 encore,
au cas où les Locaux Loués se révéleraient impropres à l'exercice des activités du Preneur.

Le Preneur renonce également à adresser une réclamation au Bailleur en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et *ou* perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

A titre de réciprocité, Le Bailleur déclare renoncer à tout recours envers le Preneur, ses assureurs, ses mandataires, préposés ou leurs assureurs suite aux évènements ci-dessus définis.

Par ailleurs, le Bailleur avise ses assureurs de cette renonciation à recours afin que ces derniers en prennent acte.

10.3. Sinistres

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il en résulte aucun dégât apparent et ce dans un délai de trois jours ouvrables.

Dans le cas où pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, l'immeuble dont dépendent les Locaux Loués venaient à être détruits, entièrement ou partiellement, le bail serait résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du Bailleur.

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

Article 11 - Cession de bail

Le Preneur pourra céder son droit au présent Bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce (ci-après le« Cessionnaire»), sous réserve d'avoir obtenu l'agrément préalable et par écrit du Bailleur quant à la personne du Cessionnaire.

Si le Preneur n'est pas à jour du règlement de tous ses loyers et charges, aucune cession ne sera possible.

Le Cessionnaire devra présenter des garanties de solvabilité suffisantes lui permettant de faire face à l'ensemble des obligations mises à la charge du Preneur au terme du Bail (notamment, mais non exclusivement, en ce qui concerne le paiement des loyers, charges et taxes de toutes natures).

A titre de condition essentielle, le Cessionnaire devra communiquer un état des créanciers inscrits sur son fonds exempt de toute inscription ou nantissement.

En tout état de cause, l'activité projetée par le Cessionnaire ne devra pas être susceptible d'entrainer des nuisances pour l'immeuble ou le voisinage. Enfin, l'activité projetée par le Cessionnaire ou sa modalité d'exploitation ne doit pas être susceptible d'entraîner une diminution de valeur du fonds de commerce.

En cas de cession de son fonds de commerce, le Preneur devra notifier au Bailleur dans les 15 jours suivant la signature d'un avant-contrat et, en tout état de cause, 45 jours avant la date de réalisation de la cession :

(i) l'ensemble des informations utiles concernant le Cessionnaire (en particulier les éléments relatifs à la solvabilité du Cessionnaire et ceux relatifs à l'activité précise projetée) ; ainsi que

(ii) les clauses et conditions de la cession projetée (en particulier le montant et les modalités de paiement du prix).

Le Bailleur disposera alors d'un délai de 10 jours pour notifier son intention :

(i) de donner ou non son agrément ; ou encore
(ii) de se substituer au cessionnaire en usant de son droit de préférence, dans les mêmes conditions et selon les modalités prévues.

Ces notifications seront valablement effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de réalisation de la cession, un état des lieux sera réalisé contradictoirement et par huissier de justice, à frais partagés, au jour de l'entrée en jouissance du Cessionnaire.

En cas d'agrément et en l'absence de volonté de se substituer au Cessionnaire (ou s'il n'indique pas sa volonté de se substituer au Cessionnaire dans le délai imparti) le Bailleur devra néanmoins être appelé à l'acte par l'envoi d'une convocation adressée par LRAR au moins 15 jours à l'avance, indiquant les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cessions du droit au Bail ou du fonds de commerce. Le Bailleur disposera d'un délai de dix (10) jours à compter de la notification de l'acte pour faire connaître, dans les mêmes formes, son intention de concourir ou non à l'acte. Le défaut de réponse du Bailleur pendant ce délai vaudra renonciation à concourir à l'acte.

Il sera remis au Bailleur, dans les vingt-et-un (21) jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

En tout état de cause et en tout cas de cession du fonds de commerce, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du Bail et ce pendant une période de trois (3) années à compter de la date de cession.
Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Toutefois et conformément aux dispositions de l'article L. 145-16 du Code de commerce, en cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commèrce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport seront substituées à celle au profit de laquelle le Bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce Bail.

Article 12 - Sous location :

Toute sous-location totale ou partielle est expressément interdite au Preneur.

Il en est de même de la domiciliation et de la location gérance.

Article 13 - Restitution des biens immobiliers donnés à bail

13.1. Trois mois avant de déménager, les Parties se réuniront pour effectuer un pré-état des lieux de sortie ayant pour objet de déterminer les travaux de remise en état à réaliser par le Preneur et les aménagements et travaux du Preneur que le Bailleur souhaite conserver. Le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier par la présentation des acquis, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

En fin de jouissance, le Preneur devra remettre ses surfaces en parfait état d'entretien, de maintenance préventive et de réparations locatives en renonçant à se prévaloir des dispositions de l'article 1755 du Code civil.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date d'expiration du bail, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera les honoraires.

13.2. Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations pour l'expiration du bail, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur, le Bailleur fera chiffrer le montant desdites réparations et pourra les faire réaliser aux frais avancés du Preneur.

Si les travaux ne sont pas réalisés avant la fin du Bail, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer en vigueur majoré de 50% calculée au *prorata temporis,* à laquelle s'ajoute les charges, taxes et autres accessoires du loyer, pendant le temps d'immobilisation des Locaux Loués, nécessaire à la réalisation des travaux ou réparations incombant au Preneur, au-delà de l'expiration du Bail, sauf à ce que le retard soit dû à un défaut ou retard d'information du Preneur, par le Bailleur, quant au choix de celui-ci de conserver les aménagements du Preneur ou de demander la remise en état des lieux.

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 14 - Taxes

T.V.A. : Dans le cas présent, les bailleurs ne sont pas assujettis.

Article 15 - Charges et accessoires

Le Preneur supportera toutes les charges, contributions et prestations énoncées sous les précédents articles et remboursera au Bailleur le montant de toutes les autres dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant dans les lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble.

Article 16 - Loyer

16.1. Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le règlement d'un loyer annuel de :

18 000 euros (DIX HUIT MILLE EUROS)

16.2. Paiement du loyer, des charges et impôts

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, par virement bancaire le loyer et ses accessoires, provision pour charges et provision pour taxe foncière trimestriellement et d'avance, au plus tard le 5 du mois.

Article 17 - Dépôt de garantie - sureté

Au plus tard au jour de la signature du bail, le Preneur dépose entre les mains du Bailleur, une somme égale à un trimestre de loyer hors taxes, hors charges. Ce dépôt sera dûment réajusté, proportionnellement au loyer, dans les mêmes conditions et aux mêmes dates de manière à toujours représenter un trimestre du loyer hors charges en vigueur.

Il sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du bail et ses renouvellements éventuels et ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en état des Locaux Loués par le Preneur conformément à ses obligations aux termes des présentes.

Article 18 - Clause d'indexation

Le loyer sera soumis à une indexation annuelle.

Le loyer sera indexé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, sur l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail et l'indice de révision sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante. Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de révision et l'indice de révision, celui du même trimestre de l'année suivante.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, la révision s'appliquera de plein droit. Le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des parties de réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi pour la révision, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés.

En cas de suppression pure et simple de l'indice retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, la révision s'appliquera de plein droit.

CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS

Article 19 - Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, ainsi qu'en cas de défaut de paiement de tout ou partie du loyer et de ses accessoires au terme convenu, un mois après commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur.

Article 20 - Clause pénale

Sans qu'il soit dérogé à la clause résolutoire ci-dessus, le Preneur s'engage dans le cas où le Bailleur devrait recouvrer toute somme due par les voies judiciaires ou par l'envoi de lettre recommandée avec accusé de réception, à régler en plus des loyers accessoires et frais réclamés, une pénalité forfaitaire de 1O % du montant desdites sommes, pour couvrir le Bailleur des frais exposés par lui et ce, non compris les frais taxables légalement à la charge du Preneur.

Article 21 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, le Bailleur fait élection de domicile en son siège social et le Preneur dans les lieux loués.

Tous les litiges à survenir entre les Parties seront de la compétence exclusive des Tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

Article 22 - Honoraires de rédaction

Le Preneur remboursera au Bailleur les frais de rédaction du présent bail qui sont arrêtés à la somme de 1 500 euros.

Fait en deux exemplaires sur 18 pages, à Boulogne sur Mer, le 1er avril 2019

Nom, prénom du signataire	**Signatures précédées de la mention « lu et approuvé »**
Tonio RITZ, **Antoine PREVOST**	
La société E.I.R.L COIN SOLEIL Représentée **par Monsieur Tonio RITZ**	