

BAIL COMMERCIAL
(Articles L145-1 à L145-60 du Code de Commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société **DAUMESNIL DTLX**, Société Civile Immobilière au capital social de 1.500 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° D 848 506 663, dont le siège social est 20 avenue Mac Mahon à PARIS (75017), représentée à l'effet des présentes par son Gérant statutaire, Monsieur Laurent HADDAD, dûment habilité à cet effet tant en vertu de la loi que des statuts.

Ci-après désignée "LE BAILLEUR"

D'UNE PART

ET

La société **DENTEXELANS**, Société par Actions Simplifiée au capital social de 7.500 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 841 318 892, dont le siège social est 20 avenue Mac Mahon à PARIS (75017), représentée à l'effet des présentes par son Président en exercice, Monsieur Charles MIMOUNI dûment habilité à cet effet tant en vertu de la loi que des statuts.

Ci-après désignée "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART

Ly LA

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUI

Le bailleur fait bail et donne à loyer, conformément aux dispositions des articles L145-1 à L145-60 et R145-1 à R145-38 du Code de Commerce, et aux dispositions supplétives du Code Civil, au preneur qui accepte, les locaux ci-après désignés à l'article VIII-3°, et dépendant d'un immeuble sis à PARIS (75012), 120 avenue Daumesnil, tels qu'ils figurent au plan qui demeure annexé aux présentes (**annexe 1**).

ARTICLE I - DESIGNATION

Le preneur déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite ci-après à l'article VIII-3 à la requête expresse du preneur, et les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'étendent et comportent avec toutes leurs dépendances.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées au présent acte, 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.

Les parties conviennent expressément que les locaux, objet du présent bail, forment un tout unique et indivisible, tant matériellement que dans la commune intention des parties.

ARTICLE II - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commenceront à courir à la date d'effet précisée ci-après à l'article VIII-4. Il cessera dans les conditions fixées par la législation sur les baux à usage commercial, industriel ou artisanal.

Le preneur renonce à sa faculté de pouvoir donner congé à l'expiration de la première période triennale. Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de la deuxième et la troisième période triennale en avisant le bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, notifié au plus tard six mois avant l'expiration de la période en cours, dans les conditions et formes prévues par les articles L145-4 et L145-9 du Code de Commerce.

Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21 et L145-24 du Code de Commerce.

h *19*

ARTICLE III - ETAT DES LIEUX

Lors de la prise de possession des locaux par le locataire consécutivement à la conclusion du présent bail (comme en cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds ou encore lors de la restitution des locaux), un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le preneur ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le preneur.

Le Bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code Civil.

ARTICLE IV - DESTINATION

Le preneur ne devra utiliser les locaux, objet des présentes, qu'à l'usage exclusif précisé ci-après à l'article VIII-5°, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, à l'exclusion de tout autre commerce, profession ou industrie ou de toute autre utilisation des lieux, étant entendu que le bailleur ne conférant au preneur aucune exclusivité, se réserve le droit de louer tous autres locaux de l'immeuble pour toute utilisation commerciale, industrielle ou artisanale.

ARTICLE V - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et notamment à celles ci-après, que le preneur s'oblige à exécuter.

1° - Conditions générales de jouissance

Le preneur prend les lieux loués, objets du présent bail, dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, tous les travaux d'installation et de décoration intérieure et extérieure restant à sa charge sans pouvoir exiger aucune réparation à son entrée en jouissance, ni pendant toute la durée du bail en dehors de celles de l'article 606 du Code Civil qui restent à la charge du bailleur.

Au regard de toutes réglementations administratives et de police applicables à l'activité qui y sera exercée, notamment en matière d'accessibilité aux personnes handicapées et de réglementation relative aux établissements recevant du public.

Il se conformera à toutes les recommandations et injonctions émanant de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et plus généralement de tous les Services Administratifs concernés.

Il fera en sorte que le bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Le preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble ; il prendra toute précaution et assurera toute responsabilité à ce sujet. Le preneur s'interdit d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, sous quelque forme que ce soit.

Le preneur ne pourra en aucun cas encombrer la cour et les autres parties communes de l'immeuble pour la livraison de ses marchandises, fournitures et matériels.

Il est formellement interdit au preneur de déposer ou de laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble des marchandises ou effets personnels, les parties communes devant toujours rester libres d'accès.

Les poubelles devront être obligatoirement conservées à l'intérieur du local poubelle prévu à cet effet, avec interdiction formelle de les laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble et notamment la cour commune. Elles devront n'être placées sur les extérieurs et sur la voie publique qu'aux heures habituelles de passage d'enlèvement des ordures.

Aucune réalisation de travaux de quelque nature que ce soit ne pourra être demandée au bailleur en raison de la nature de l'activité ou des besoins de l'exploitation du preneur, ce dernier devra en faire son affaire personnelle et les effectuer à ses frais et sous sa responsabilité. Il devra en particulier faire le nécessaire pour l'isolation des locaux.

Toute pose d'enseigne devra obligatoirement faire l'objet d'une autorisation du bailleur, le cas échéant de la copropriété, ainsi que des autorités requises, de telle sorte que le bailleur ne puisse être jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

2° - Travaux, installations, aménagements

a) Travaux du preneur

Le preneur ne devra faire dans le local aucun travaux de gros œuvre, aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur.

- le preneur devra faire ces travaux en se conformant aux règles de l'art, en employant de bons matériaux et en respectant les documents approuvés par le bailleur.

Le preneur devra utiliser pour tous travaux des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates.

- il ne devra pas encombrer en cours de travaux les parties communes de gravats ou détritiques ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction, ni comme des sorties ou décharges, les entreprises devant soumettre le contrôle de l'organisation du chantier à l'architecte de l'immeuble.

- dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux devront être exécutés sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble, le preneur devant supporter tous les frais entraînés par ces travaux y compris les honoraires de contrôle de l'architecte de l'immeuble.

Tous travaux d'aménagement, embellissement, amélioration, de quelque nature que ce soit, réalisés par le preneur dans les lieux loués qu'ils deviennent ou non immeubles par destination, resteront la propriété du bailleur à la fin du présent bail, sans indemnité.

Toutefois, le bailleur conservera le droit, s'il le préfère, de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif en tout ou partie, aux frais du preneur sauf s'il a autorisé les travaux. Si le présent bail prend fin avant sa date d'échéance, et pour quelque cause que ce soit, l'accession au profit du bailleur se fera dans les mêmes conditions, sans indemnité, à la fin des relations contractuelles, le bailleur conservera le droit, s'il le préfère, de demander la remise en état d'origine sauf pour les travaux qu'il aurait autorisés.

b/ Travaux du bailleur

Le bailleur pourra faire, sans indemnité, toute réparation, tous travaux, toute modification, surélévation ou même construction nouvelle dans l'immeuble, quels qu'en soient les inconvénients pour les preneurs et qu'elle qu'en soit la durée, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil. Le bailleur s'engageant à faire ses meilleurs efforts pour faire réaliser lesdits travaux dans les conditions les moins dommageables à l'exercice de l'activité du preneur.

Le preneur s'engage à souffrir, de même, sans indemnité, tous travaux de modification du local que le bailleur devrait effectuer dans l'intérêt de l'immeuble, étant entendu que de tels travaux seraient effectués dans les conditions les moins dommageables pour le preneur.

Le bailleur aura notamment le droit d'installer, d'utiliser, réparer, et remplacer les tubes, conduits, câbles et fils qui desservent d'autres parties de l'ensemble immobilier dans lequel il s'inscrit et qui traversent ou traverseront les lieux loués.

Si exceptionnellement, l'accès du local objet des présentes était entièrement condamné par suite de travaux imposés par le bailleur, le loyer cesserait de courir pendant la durée de l'impossibilité absolue d'accès, dûment constatée par huissier.

Le preneur devra laisser pénétrer dans les lieux loués le propriétaire ou son mandataire, chaque fois qu'ils le jugeront nécessaire, ainsi que l'architecte et les ouvriers chargés de l'exécution des travaux incombant au propriétaire, en prévenant le preneur au moins 48 h à l'avance.

Le preneur fera exécuter, à ses frais, au lieu et place du bailleur, tous travaux requis par les services publics ou plus généralement par toutes autorités ou administrations publiques, intéressant les lieux loués.

Si lesdits travaux intéressent l'ensemble de l'immeuble dans lequel se trouvent les lieux loués, il contribuera au prorata de son loyer, au coût des travaux qui seront exécutés par le bailleur à la requête des services publics, et qui concernent les lieux loués.

Par ailleurs, tous travaux de conformité avec les règles de sécurité ou d'hygiène ou de travail liés à l'exploitation ainsi que les nouvelles règles qui pourraient être édictées en ces différents domaines, et concernant les locaux loués, seront entièrement à la charge du preneur qui en fera son affaire personnelle sans aucun recours contre le bailleur. Au cas où un conduit de fumée ou d'aération serait exigé ou nécessaire, il sera fait à l'emplacement choisi d'un commun accord par les parties, aux frais du preneur, et sous sa responsabilité exclusive.

3° - Etat d'occupation et d'exploitation des lieux

Les lieux devront être garnis en tout temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du bail, de matériel, mobilier, (et de marchandises) en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent bail.

Le preneur devra souscrire tout abonnement à l'eau, au gaz, à l'électricité, et au téléphone, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet et supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, canalisations ainsi qu'à tous les robinets.

4° - Entretien et surveillance des locaux

Le preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant la durée du bail et à ses frais, toutes les menues réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avèreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Le preneur devra maintenir spécialement en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, les accessoires, l'équipement de la devanture, repeindre ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ceux qui ne pourraient être simplement réparés, et d'effectuer toutes les réparations nécessaires.

Le preneur devra entretenir les lieux loués en bon état de toute réparation de quelque nature que ce soit, notamment celles prévues par l'article 605 du Code Civil, à l'exception exclusivement de celles indiquées à l'article 606 du Code Civil ou de la vétusté concernant les grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil qui sont, seules à la charge du bailleur.

A cet égard, le bailleur n'aura aucune obligation à l'encontre du preneur mais dans l'intérêt général de l'immeuble, le bailleur pourra faire exécuter à son initiative et pour le compte du preneur, dans le cadre de la gestion courante de l'immeuble, les réparations et l'entretien nécessaire. Il en sera de même en cas de carence constatée du preneur

dans ses propres locaux, et après une mise en demeure faite par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant huit jours. Le preneur remboursera au bailleur toute somme engagée pour son compte, à première demande.

Le preneur devra faire effectuer, aussi souvent qu'il est nécessaire et au moins une fois l'an, le nettoyage des chéneaux, courettes vitrées, canalisations, descentes d'eau pluviale etc.. qui pourraient intéresser les lieux loués.

Le preneur devra faire ramoner les conduits de fumée et d'aération à ses frais par le fumiste du bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et prescrit par les règlements administratifs et également en fin de jouissance, même s'ils n'ont pas été utilisés. Il devra s'assurer de leur conformité avec l'activité exercée dans les lieux et fera son affaire personnelle et à ses frais de leur éventuelle mise aux normes.

Il devra faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée, le système de chauffage climatisation et le ou les chauffe-eaux ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans les locaux, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air.

Le preneur devra veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution.

Si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, il devra faire procéder périodiquement, et au moins une fois par an à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires. Il devra justifier de ces entretiens à toute réquisition du bailleur. Il sera responsable des accidents causés par et à ses objets et sera également tenu de l'entretien et de la réparation de tous les appareils et installations sanitaires mis à sa disposition.

Le preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur à la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble. Il s'oblige en outre de prévenir le bailleur sans aucun retard de tout sinistre ou de toute réparation dont le bailleur à la charge et qui deviendrait nécessaire pendant le cours du bail sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, ne pas brancher d'appareil à gaz ou à mazout sur les conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'il soit résultant de l'inobservation de la présente clause. Il sera également responsable des dégâts causés par le bistrage, phénomène de condensation ou autres.

Le preneur ne pourra employer qu'à ses risques et périls les installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central, ou autres existant ou pouvant exister dans les lieux loués, et ne pourra invoquer en quoi que ce soit la responsabilité du bailleur pour défaut ou insuffisance d'eau, par suite de réparations ou de toute autre cause, arrêt de courant, mauvais fonctionnement, refus de concession, ni pour troubles de jouissance.

Le preneur devra supporter, à ses frais, toute modification d'arrivée, de branchement ou d'installations intérieures et tout remplacement de compteurs pouvant être exigé par les Compagnie Distributrice des Eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain et des télécommunications.

Le preneur devra laisser en fin de bail le propriétaire faire dresser par son architecte l'état des réparations à effectuer, en présence de l'architecte du preneur. Chaque partie conservera à sa charge les frais de son propre architecte pour l'établissement de cet état. Le preneur devra laisser à tout moment libre accès aux locaux qui sont loués, afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres. Notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances il devra indiquer au bailleur, ou à la concierge, le nom, l'adresse et le téléphone dans la commune de situation de l'immeuble de la personne mandatée par le preneur qui détient les clés des lieux loués.

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, du fait de son activité, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, les conditions d'hygiène et de sécurité, de façon que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché pour quelque cause que ce soit à ce sujet.

5° - Visite des locaux en période de préavis

Il laissera visiter les lieux par le bailleur ou d'éventuels locataires en cas de résiliation du bail, pendant la période de préavis de 9H à 12H et de 14H à 19H, samedis, dimanches et fêtes légales exceptées. Il souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur.

Le preneur autorise dès à présent tout huissier mandaté par le bailleur à pénétrer dans les lieux loués pendant ladite période sous réserve d'un délai de prévenance de 24 h.

6° - Contribution, impôts, taxes

Le preneur s'engage à payer ses contributions personnelles, mobilières, contribution économique territoriale, taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, il supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, l'impôt foncier relatif aux lieux loués, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement à l'égout, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires, de toute nature et sous quelque dénomination que ce puisse être et de rembourser au bailleur, sur simple requête de sa part, les sommes avancées par lui à ce sujet, de supporter la taxe sur les bureaux ainsi que tout nouvel impôt sur les propriétés bâties ou non bâties pouvant être créé.

Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail avant tout déménagement.

Le bailleur n'est pas soumis à la TVA.

7° - Assurances et recours

7.1. Assurances du preneur

Le preneur devra faire assurer convenablement contre l'incendie et les explosions, le matériel, le mobilier, la marchandise ainsi que les risques locatifs, notamment ceux liés à son exercice commercial, et le recours des voisins ; il devra s'assurer également contre le dégât des eaux et le bris des glaces, vitres et vitrages, le tout à des compagnies notoirement solvables et de justifier au bailleur à toute réquisition du paiement des primes ou cotisations. Cette assurance devra comporter une clause de renonciation à recours à l'encontre du bailleur et de son assureur. Les parties (bailleur et preneur) renoncent réciproquement à recours en cas de dommages atteignant leurs biens respectifs et de dommages immatériels consécutifs, afin que cette renonciation bénéficie également aux assureurs, les parties s'engagent à obtenir de ces derniers une renonciation à recours ayant les mêmes effets.

Le preneur est tenu de déclarer immédiatement à sa compagnie et d'en informer conjointement le bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produits dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement ; de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile, dudit sinistre.

Le preneur renonce à tous recours en responsabilité contre le bailleur :

- en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le preneur, les membres de son personnel ou de sa clientèle, pourraient être victimes dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble. Le preneur devra notamment faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance de ses locaux.
- en cas de modifications ou de suppressions du système actuel de gardiennage ou de nettoyage de l'immeuble,
- pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur à un tiers et notamment aux autres occupants ou au personnel d'entretien de l'immeuble.
- en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux marchandises ou objets s'y trouvant par suite de fuite sur canalisations, d'infiltrations au travers des toitures ou vitrages, d'humidité provenant du sol, du sous-sol, ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glaces, le preneur devant s'assurer contre tous ces risques.
- en cas d'arrêt momentané ou définitif du fonctionnement du chauffage central ou de l'eau chaude, ou toutes autres installations pour un motif quelconque.
- pour tous dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant, de supporter dans les mêmes conditions, toutes réquisitions partielles ou totales de l'immeuble et ses conséquences.
- le bailleur ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération, d'éclairage, d'isolation, de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées, d'un mauvais fonctionnement de la cheminée ou pour toute autre raison tenant à

l'exploitation du commerce pratiqué par le preneur, et ceci aussi bien pour les parties en surface qu'en sous-sol.

Toutes modifications rendues nécessaires du fait de ces inconvénients incomberont intégralement au preneur.

En cas d'inondation, le bailleur n'aura aucune responsabilité du fait des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts et le preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer. Le preneur devra, en outre, rendre ce local inaccessible aux rongeurs, insectes ou tous animaux nuisibles.

En cas de démolition pour cause d'utilité publique, les droits du preneur sont réservés contre la ville ou l'Etat sans que rien ne puisse être réclamé au bailleur.

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques et périls et frais sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruit, odeur, chaleur ou trépidation, causé par lui ou par des appareils lui appartenant, à l'occasion notamment de son activité commerciale.

Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur devra prendre toutes dispositions afin d'isoler les lieux loués de telle sorte que le bruit occasionné par son activité ne crée aucune nuisance aux autres occupants de l'immeuble.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché ni inquiété de quelque façon que ce soit.

7.2. Assurances du bailleur

Le bailleur déclare avoir souscrit, pour toute la durée du bail, des assurances pour garantir l'immeuble, notamment contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris des glaces des parties communes, les attentats, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile du propriétaire – bailleur, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques qu'il réalise lui-même dans l'immeuble, la renonciation à recours contre le preneur et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties contractées par le preneur ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au bailleur.

8° - Respect des prescriptions administratives et du règlement de copropriété ou d'immeuble

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur notamment en ce qui concerne son activité professionnelle, de telle sorte que le bailleur ne puisse jamais être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le preneur accepte expressément de se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police et de sécurité, aux règlements sanitaires, au règlement de copropriété ou intérieur de l'immeuble et notamment :

- de ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants, ni par lui, ni par son personnel, ni par ses clients. Le preneur devra veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par son fait, celui de ses invités, de ses clients, ou des gens à son service. Il est par ailleurs strictement interdit au preneur d'occuper ou de séjourner dans la cour de l'immeuble, cette interdiction s'étendant bien évidemment à son personnel, à ses clients et à ses fournisseurs.
- de faire en sorte que son commerce ne produise aucune nuisance diurne ou nocturne, notamment de lumière, d'odeur et de bruit, aux autres occupants de l'immeuble, en toute hypothèse.
- de ne pouvoir installer dans les lieux loués aucun moteur ou machine quelconque à moins qu'il ne s'agisse d'appareils ménagers d'usage courant et sous réserve qu'il ne trouble pas les voisins. Ces occupations ne devront produire aucun bruit, ni être malodorantes ou inesthétiques.
- de ne rien déposer ni faire aucun emballage ni déballage dans les parties communes ou sur les balcons.
- de ne rien exposer aux fenêtres, balcons, etc...
- de ne pas jeter d'eau dans les conduits de vidange pendant la période de gel sous peine d'être personnellement responsable des dégâts causés aux tuyauteries par l'effet du gel.
- de n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à la condition que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble et aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci (Loi n° 70598 du 09/07/1970).
- de ne pouvoir faire aucune vente publique dans les lieux loués même par autorité de justice.
- de ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble.
- de se conformer pour l'exercice de son commerce aux règlements administratifs qui le régissent, de prendre toutes précautions pour ne pas gêner les autres locataires ou voisins ou les tiers, et de faire son affaire personnelle de toutes réclamations qui seraient faites notamment pour bruit, odeur, chaleur, fumée, lumière, trépidation ou radiation causés par lui, le bailleur ne devant jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.
- de ne laisser en aucun cas pénétrer ou stationner des voitures ou véhicules quelconques dans les parties communes de l'immeuble, sauf s'il y est titulaire d'une location de parking, ni d'y déposer des meubles ou colis même momentanément,

notamment dans la cour commune étant observé qu'il est en outre strictement interdit de fumer dans ladite cour commune.

- en cas d'installation d'un monte-charge, de veiller à n'utiliser ou ne laisser utiliser celui-ci que pour l'usage auquel il est destiné.
- en cas d'installation de vide ordures, de ne jeter aucun objet susceptible de le boucher, le propriétaire se réservant formellement le droit de faire supporter les frais de dégorgeement à tous les locataires situés en amont du point d'engorgement.
- de ne stocker dans les lieux loués aucune matière dangereuse ou insalubre en contravention des règlements administratifs en vigueur.
- de ne pouvoir placer aucun objet ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des lieux loués.
- de n'installer aucune antenne parabolique sur les façades de l'immeuble, ni en toiture sur rue.
- de ne pouvoir apposer de plaque ou d'enseigne sur la façade ou sur les piliers de la porte qu'avec l'autorisation expresse et par écrit du bailleur, laquelle sera subordonnée à toute autorisation administrative nécessaire et, le cas échéant, à l'autorisation de la copropriété de l'immeuble.

9 - Location Gérance - Sous-location – Cession – Droit de préférence

9.1 Location gérance

Le preneur pourra mettre son fonds en gérance libre s'il remplit les conditions légales et à charge pour lui d'en avertir préalablement le bailleur.

9.2 Sous-Location

Le preneur ne pourra sous-louer en tout ou partie les lieux loués, ni se substituer toute personne physique ou morale dans les lieux loués par voie de location gérance ou autrement, ni concéder à quelque titre et sous quelque modalité que ce soit, fût-ce à titre gratuit ou temporaire, l'usage des lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur sauf au profit de toute société filiale au sens des dispositions des articles L233-1 à L233-4 du Code de Commerce.

Par dérogation à l'alinéa qui précède, la société DENTEXELANS est autorisée à procéder à toute sous location totale ou partielle des locaux au profit de société tierce à charge pour elle de respecter le formalisme prévu par l'article L145-31 du Code de Commerce.

L'autorisation expresse de sous-location, totale ou partielle, qui serait éventuellement accordée, n'emporterait pas, en tout état de cause, dérogation à l'indivisibilité des lieux loués, conventionnellement stipulée au bénéfice exclusif du bailleur.

Il en résulte qu'en aucun cas le sous-locataire ne pourra prétendre avoir un droit quelconque opposable au bailleur, notamment en ce qui concerne un éventuel maintien dans les lieux ou le renouvellement direct à son profit du bail.

9.3 Cession

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

En cas de cession du droit au bail ou du fonds de commerce, le projet de cession devra être notifié au bailleur au moins un mois avant la signature de l'acte pour que celui-ci exerce, le cas échéant, son droit de préférence dans les conditions ci-dessous décrites.

9.4 Droit de préférence du preneur en cas de vente des murs

Le preneur bénéficiera du droit de préférence prévu par les dispositions de l'article L145-46-1 du Code de Commerce, dans les conditions et limites dudit article.

DROIT DE PREFERENCE DU BAILLEUR

En cas de cession du droit au bail ou du fonds de commerce le bailleur bénéficiera d'un droit de préférence.

Le preneur devra en conséquence lui notifier, au moins un mois avant la date prévue pour réaliser l'opération, par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet d'acte de cession de droit au bail ou de fonds de commerce en lui indiquant, à 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 vente projetée ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession.

Dans le cas où, pour la réalisation de cette opération, le preneur aurait eu recours à l'intervention d'un intermédiaire, les honoraires de ce mandant seront exclusivement à la charge du preneur qui s'y engage.

Le respect du délai précité est indispensable pour permettre au bailleur de déterminer son choix.

En conséquence, toute cession intervenant avant l'expiration dudit délai, courant à compter de la notification, rendra la cession inopposable au bailleur, et entraînera la résiliation immédiate du bail.

Il est expressément convenu entre les parties que cette notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont contenues.

Les dispositions de l'article 1589 Alinéa 1 du Code Civil sont applicables à l'offre ainsi faite.

Le bailleur aura la faculté dans le mois de la réception de la notification, d'informer le preneur dans les mêmes formes à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit que le bailleur agisse directement ou indirectement sous forme notamment d'une S.C.I.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le mois suivant la notification de l'exercice du droit.

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 de ses renouvellements.

Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Code de Procédure Civile.

REGULARISATION DE LA CESSION (fonds de commerce ou droit au bail)

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou seing privé auquel le bailleur sera appelé.

Tout acte de cession, ne comportant pas l'intervention du bailleur ou mention de sa renonciation à intervenir, sera inopposable au bailleur et entraînera la résiliation immédiate du bail même si la cession avait été autorisée préalablement et ce, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultanée par le cédant au bailleur de toute somme dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit, en principal, intérêts, indemnités, frais et accessoires.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remise au bailleur, sans frais pour lui, le preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1324 du Code Civil, le tout dans le délai d'un mois à peine de nullité de la cession.

Les clauses ci-dessus devront en outre être reproduites dans les actes de cession : si le preneur ne respecte pas cette obligation, le bail sera résilié de plein droit du seul fait de la réalisation de l'infraction et sans mise en demeure préalable.

Il est enfin précisé que la cession du bail par le preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le preneur dans les lieux loués, celles-ci constituant un tout indivisible.

10. Téléphone

Le preneur fera son affaire personnelle de l'obtention des lignes de téléphone et de l'installation téléphonique, et restera en conséquence titulaire de ses lignes.

11. Restitution des locaux

Le preneur devra, en fin de bail, préalablement à tout enlèvement, même partiel, du mobilier ou des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de son loyer et notamment conformément aux dispositions de l'article VI ci-après.

Il devra également rendre les lieux loués en bon état de réparations et d'entretien ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en bon état.

ARTICLE VI – OBLIGATIONS FINANCIERES

1. Loyer

Le loyer fixé aux conditions particulières ci-après constitue une clause déterminante pour les deux parties de la conclusion du présent bail. Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, valeur de base, dont le montant est précisé ci-après à l'article VIII-7°, et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités prévues à l'article VI-6° ci-après.

Il est expressément convenu entre les parties que le montant du loyer renouvelé sera fixé en application des dispositions légales.

2. Accessoires du loyer

A. Le preneur remboursera au bailleur, en acquittant chaque terme de loyer, la quote-part des prestations et fournitures individuelles, les taxes en vigueur et les charges de copropriété si l'immeuble est soumis à ce régime, pour la partie imputable au locataire.

B. Le cas échéant la répartition des charges entre les divers locataires se fera conformément aux dispositions du règlement d'immeuble.

Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le preneur avec chaque terme de loyer. Pour tenir compte de la fluctuation des charges, le bailleur pourra sur présentation des justificatifs modifier le montant de la provision pour charges.

A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction de l'arrêté de compte de charges annuelles.

3. Taxes et droits

Le bailleur n'est pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée.

4. Modalités de règlement

Le preneur s'oblige à payer au bailleur le loyer et ses accessoires en quatre termes de paiement égaux et d'avance le premier de chaque trimestre civil.

5. Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le preneur verse, à la date de signature du présent acte, au bailleur qui le reconnaît, une somme représentant trois mois de loyer hors taxes, à titre de dépôt de garantie. Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer et sera remboursable après le départ du preneur sous réserve, d'une part, de l'apurement de toutes sommes dues par le preneur et notamment le solde du montant des charges correspondant à sa période d'occupation, et d'autre part, du règlement de travaux de remise en état des locaux loués.

En cas de révision ou de variation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes conditions, de façon à être toujours équivalent à trois mois de loyer hors taxes.

Lors du départ du locataire, le dépôt de garantie s'imputera par priorité sur le montant des réparations dues par le preneur comme il est dit à l'article V-11°. Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable sur les loyers ou accessoires dus.

6. Clause d'indexation :

Le loyer sera en outre soumis à la clause d'indexation suivante :

- il variera automatiquement tous les trois ans en fonction de l'évolution soit de l'indice des loyers commerciaux (ILC), publié par l'INSEE, tel que prévu dans les conditions particulières du présent bail. Pour la première année, l'indice précisé à l'article VIII-9° sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, seront comparés l'indice retenu pour la révision précédente et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si cet indice n'est pas connu à la date anniversaire du bail, il sera procédé à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle. En conséquence, la révision triennale légale actuellement prévue par les articles L 145-37 et L145-38 du Code de Commerce demeure toujours applicable.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent, d'ores et déjà à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

La clause d'indexation prévue ci-dessus est une clause essentielle et déterminante sans laquelle les parties n'auraient pas contracté. En conséquence, la non-exécution totale ou partielle et pour quelque motif que ce soit de ladite clause que les parties

considèrent comme nécessaire, à l'équilibre du contrat, le loyer ayant été fixé en considération, de cette clause, entraînerait de plein droit la résiliation intégrale du présent bail, si bon semble au bailleur.

ARTICLE VII - AUTRES OBLIGATIONS

1° - Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut par le preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du bail ou de payer exactement un seul terme ou fraction de terme de loyer et/ou indemnité d'occupation, ou accessoires à l'échéance prévue, comme à défaut de paiement de tous arriérés dus par suite d'indexation, de révision ou de renouvellement, le présent bail sera, si bon semble au bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer signifié à personne ou à domicile, contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user de la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffira pour l'y contraindre sans délai d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel.

En cas de paiement par chèque ou par virement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement nonobstant la remise de toute quittance. La clause résolutoire sera acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

L'ensemble des frais, émoluments, débours, droit qui seront exposés et notamment le droit proportionnel dû à l'huissier de justice, honoraires, d'avocat avancés par le bailleur, seront à la charge du preneur.

2° - Occupation des lieux après cessation ou résiliation du bail

Au cas où, après cessation ou résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au bailleur au jour convenu, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le preneur ou ses ayants-droit jusqu'à la restitution et exigible chaque journée échue, sera égale au dernier loyer. Les charges seront également dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts, sauf accord particulier des parties.

3° - Tolérances et 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 en aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni être génératrice d'un droit quelconque.

Toute modification qui pourrait être apportée aux présentes devra obligatoirement être constatée par un acte enregistré, dont les honoraires, calculés en fonction des barèmes de la Chambre Syndicale des Administrateurs de Biens et frais, seront à la charge du preneur, pendant les périodes où la réglementation le permet et en dehors de ces périodes seront calculés en application du barème des notaires.

4° - Clauses du bail

Il est formellement convenu qu'aucune des conditions insérées au bail ne pourra en aucun cas être réputées comminatoire ou de style, mais qu'elles doivent toutes recevoir leur pleine et entière exécution, sans quoi le bail n'eut pas été conclu.

5° - Frais

Les parties dispensent le rédacteur des présentes conventions de soumettre le présent bail à la formalité de l'enregistrement. Cependant, au cas où le preneur demanderait l'enregistrement le coût de cette formalité ainsi que la vacation pour y procéder seront à sa charge. Les frais de rédaction du présent contrat d'un montant de 2.500 € hors taxes soit 3.000 € TTC sont à la charge du preneur qui s'y oblige et les réglera à la date de signature du présent bail.

6° - Election de domicile – attribution de compétence

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile pour le bailleur à l'adresse mentionnée à l'article 2 des conditions particulières en son siège et pour le preneur dans les locaux loués.

Pour tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, les parties donnent attribution exclusive de compétence au Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE VIII - CONDITIONS PARTICULIERES

1° - Adresse de l'immeuble :

120 avenue Daumesnil 75012 PARIS

2° - Adresse de quittance :

Société SCI DAUMESNIL DTLX
20 avenue Mac Mahon
75017 PARIS

ou tout administrateur de son choix dont les coordonnées seraient fournies par le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au preneur.

3° - Désignation des locaux loués :

Dépendant d'un immeuble situé 120 avenue Daumesnil à PARIS (75012), des locaux commerciaux comprenant :

- au rez-de-chaussée : un local d'une superficie d'environ 143,2 m²

selon plan figurant en annexe de la présente convention (**annexe 1**).

4° - Dates de référence – durée

Date de prise d'effet du présent bail : 18 Juillet 2019

Date de mise à disposition des locaux : 18 Juillet 2019

Durée du bail neuf années entières et consécutives commençant à courir le 18 juillet 2019 pour expirer le 18 juillet 2028.

5° - Destination

Centre médical

6° - Régime Fiscal

Non Soumis à TVA

7° - Loyer annuel de base

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de QUATRE VINGT QUATRE MILLE EUROS (84.000 €) Hors Charge.

Le preneur s'oblige à payer le loyer au bailleur d'avance le 1^{er} de chaque mois.

Il est précisé ici que pour tenir compte des travaux qui seront exécutés dans les lieux loués par le locataire à ses frais exclusifs, le bailleur accorde au locataire une franchise de 6 mois de loyer.

Le premier loyer ne sera donc dû, qu'à compter du 18 janvier 2020.

8° - Dépôt de garantie

VINGT ET UN MILLE EUROS (21.000 €) Correspondant à 3 mois de loyer HC.

9° - Indexation

- Date de révision : 1^{er} Aout

- Indice de référence pour la première révision : ILC du 1^{er} trimestre 2019 (114.64)

10° - Montant prévisionnel des charges pour l'année civile

Pour satisfaire aux dispositions de la Loi du 18 juin 2014, il est dressé ci-après l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur, savoir :

- Charges supportées par le Preneur :
 - Taxes locatives,
 - Contribution économique territoriale,
 - Taxe foncière,
 - Taxe de balayage,
 - Taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
 - Consommation d'eau chaude et froide,
 - Consommation de gaz,
 - Consommation d'électricité,
 - Fonctionnement et entretien courant du chauffage,
 - Charges de copropriété récupérables sur le preneur,

Le tout dans la limite des tantièmes de copropriété afférents aux lieux loués.

Le montant des charges sera facturé trimestriellement sur la base du montant réellement payé par le Bailleur et auquel s'ajoutera 5% de frais de Gestion.

Conformément aux dispositions de l'article R.145-36 du Code de Commerce, l'état récapitulatif des charges annuelles sera communiqué au preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.

Si l'immeuble est en copropriété, l'état récapitulatif sera communiqué au preneur dans un délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel concerné.

Au cours du présent bail, le bailleur devra informer le preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

11° - Travaux du bailleur

Le bailleur déclare qu'il n'a effectué au cours des trois années précédant la date d'effet du bail aucuns travaux.

Le bailleur déclare qu'il n'entend réaliser dans les trois années à venir aucuns travaux, sauf ceux qui seraient le cas échéant décidés par l'Assemblée Générale de la copropriété de l'immeuble.

Le bailleur communiquera, tous les trois ans, au preneur :

- Un état prévisionnel des travaux que le bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel,

- Un état récapitulatif des travaux que le bailleur a réalisé au cours des trois dernières années précédentes, avec indice de leurs coûts.

ARTICLE IX – RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE

Le bailleur déclare qu'il est bien propriétaire de l'immeuble loué et que sa propriété n'est pas susceptible d'être affectée par une action en résolution, en rescision ou en réduction et que l'immeuble loué n'est pas saisi ni hypothéqué.

Dans le cadre de l'entrée en vigueur de l'IAL (Information des Acquéreurs et des Locataires) le 1^{er} juin 2006, et conformément aux articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, il est précisé ce qui suit :

A/ Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante :

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique, et remettra au Preneur la "fiche récapitulative" à la date de la signature des présentes.

Le dossier complet sera tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique.

B/ Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur le risque de saturnisme et de la réglementation sur les termites et autres obligations pouvant être imposées en matière sanitaire ou sécuritaire :

Il n'a pas été procédé à une recherche en matière de risque de saturnisme et sur les termites ou autre, celle-ci n'étant pas obligatoire. De ce fait, le locataire fera son affaire personnelle et à ses frais des opérations de recherches et diagnostiques qui pourraient être nécessaires ou obligatoires, et assumera de ce fait à ses frais le suivi des obligations de veille sanitaire de l'immeuble loué, ce à quoi il s'engage expressément et ce dont il devra informer sans délai le bailleur.

C/ Autres renseignements concernant l'immeuble :

1) Etat des risques et pollutions (annexe 2)

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité, le bailleur remet au locataire qui le reconnaît un état des risques et pollutions établi conformément à l'article L. 125-5 ainsi qu'aux articles R. 125-23 et suivants du Code de l'environnement.

2) Diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique relatif aux locaux objets de la présente convention figure en annexe du bail (**annexe 3**).

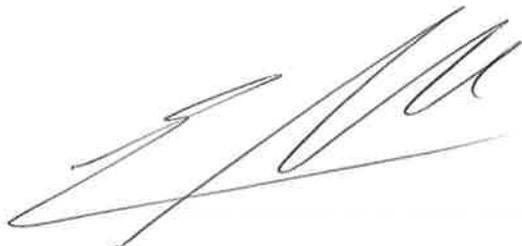
3) Sinistres

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le Bailleur remettra le cas échéant au Preneur au jour de la signature des présentes une déclaration précisant les sinistres subis par les locaux dont s'agit, à l'occasion d'une catastrophe - naturelle - technologique constatée par arrêté interministériel.

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a perçu à ce jour aucune indemnisation versée dans le cadre du régime assurantiel spécifique aux catastrophes naturelles ou technologiques quant à l'ensemble immobilier loué.

Fait à PARIS,
En trois exemplaires
Le 18 juillet 2019

LE BAILLEUR
La société SCI DAUMESNIL DTLX
Monsieur Laurent HADDAD



LE PRENEUR
la société DENTEXELANS
Monsieur Charles MIMOUNI



Annexes :

- 1. plan des locaux**
- 2. état des risques et pollutions des sols**
- 3. diagnostic de performance énergétique**

