BAIL
(Code de commerce article L 145-5)

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Société SCI M2P WITCHIZ, société civile immobilière, au capital social de 1 000 euros,
ayant son siège social 17-19 rue de la Nouvelle France - 93100 MONTREUIL
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 898 911 490,
représentée par Pierre MANNES, agissant en qualité de cogérant,

Ci-après le « Bailleur » D'UNE PART,

ET

La Société EUREKA 34 (E 34), société par actions simplifiée au capital de 10000 euros,
ayant son siège social 32 rue robert witchitz 94200 IVRY SUR SEINE,
en cours d'immatriculation
représentée par César GUIGUE, agissant en qualité d'actionnaire.

Ci-après le « Preneur » ou le « Locataire » D'AUTRE PART,

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 1er des présentes.
- « l'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.
- « Le Bailleur » et « le Preneur » ou « le Locataire » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.

Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».

- « Le Bail » « Le Contrat » « La Convention » désigneront les présentes dans leur globalité.

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

En vertu d'un acte reçu par Maître LEROY, Notaire à PARIS, le 7 octobre 2021, la SCI M2P WITCHIZ est propriétaire des Locaux sis 32 rue Robert Witchitz 94200 IVRY SUR SEINE, ci-après désignés faisant l'objet du présent bail.

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.
Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.
Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.
En toute connaissance de cause, suffisamment informées, les Parties ont soumis leurs engagements aux dispositions de l'article L 145-5 du Code de commerce, entendant expressément déroger, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux édicté par le Code de commerce. mesurant exactement les conséquences de leur choix.
Le Bailleur déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence qui aurait été conféré conventionnellement à un tiers, sur la jouissance des Locaux et les droits y attachés.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer, dans le cadre des dispositions de l'article L145-5 du Code de commerce, au Preneur qui accepte les Locaux ci-après désignés.

ARTICLE 1 - Désignation

Les Locaux dépendent d'un Immeuble sis 32 rue Robert Witchitz 94200 IVRY SUR SEINE, et comprennent :

- des halles situées au RDC, d'une superficie approximative de 2 053 m².

Les Locaux sont livrés « bruts » avec des attentes pour les fluides et l'électricité.

Le permis de construire ainsi que les plans et une description des travaux effectués sont annexés afin de détailler les Locaux.

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent

Le Preneur accepte les lieux dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucune réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés et s'engageant à les rendre à son départ dans l'état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.

ARTICLE 2 - Durée

Conformément aux dispositions de l'article L145-5 du Code de commerce, les Parties soussignées entendent déroger, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux édicté par le Code de commerce.

Le Bail est accepté et consenti pour une durée ferme de DOUZE (12) MOIS, à compter de la prise de possession des Locaux par le Preneur, celui-ci pouvant cependant le résilier à tout moment, à condition de donner congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire en respectant un préavis de DEUX (2) mois.

Les parties ont convenu d'une prise de possession du lieu le 01 juillet 2025.

La durée du Bail ne sera susceptible d'aucune reconduction et expirera à l'issue des DOUZE (12) mois, même à défaut de dénonciation.

A l'arrivée du terme ou en cas de résiliation anticipée, le Preneur devra spontanément quitter les lieux et les libérer de tout occupant de son chef. Il devra procéder à l'enlèvement de ses mobiliers et objets personnels, à ses frais.

En cas de maintien dans les Locaux au-delà de la durée prévue, le Bailleur pourra contraindre le Locataire à les libérer, par tous moyens.

Au terme du Bail, si le locataire reste dans les lieux et que les deux parties sont silencieuses, le Bail est automatiquement requalifié en bail commercial. Sans accord entre les deux parties, le loyer de ce bail commercial sera basé sur la valeur locative du bien. La loi Pinel du 18 juin 2014 stipule qu'un bail commercial s'opère automatiquement après un délai d'un mois à compter de l'expiration d'un bail de courte durée (art.L145-5, al 2 CCom).

ARTICLE 3 - Destination des lieux loués - Activités autorisées

Les Locaux sont exclusivement destinés à l'exclusion de toute autre activité, à un usage de formation continue d'adultes dans les domaines de la production de spectacle vivant, de la production audiovisuelle, de la création et de la gestion d'entreprises culturelles et créatives, ainsi que de l'assistance, du conseil et de la réalisation d'audits. Ils intègrent également des activités d'incubateur d'entreprises culturelles et créatives, incluant la gestion comptable et financière, l'assurance, la logistique, le transport, la location de matériel audiovisuel, artistique et technique, ainsi que la création de décors dans le cadre de formations. Des services informatiques dédiés aux industries culturelles et créatives, des espaces de travail collaboratifs, des espaces de formation professionnelle dans divers domaines, notamment la cuisine

professionnelle, ainsi que des espaces cantine et réfectoire pour les usagers de l'écosystème sont également proposes. Les activités autorisées comprennent exclusivement la recherche et le développement dans les domaines culturels et artistiques, la réalisation de productions expérimentales, l'accompagnement artistique par le biais de résidences et d'ateliers de perfectionnement, l'organisation d'événements tels que conférences, séminaires, masterclasses et festivals, ainsi que des initiatives de promotion et diffusion culturelle, incluant des expositions et des activités de médiation culturelle. Les services de communication et de création de contenu, l'hébergement professionnel, y compris pour d'autres entreprises ou collaborateurs dans le cadre de projets culturels et créatifs, les plateformes numériques pour la mise en réseau des acteurs culturels, les services juridiques et administratifs, ainsi que les collaborations intersectorielles avec d'autres industries (tourisme, éducation, numérique) complètent cette liste. Location d'espace pour des tournages audiovisuel et préparation de spectacle vivant. Stockage de matériel, de vêtement et de costumes liée à la production audiovisuel et culturel. Enfin, des initiatives écoresponsables et des pratiques durables sont également encouragées pour l'ensemble des projets menés au sein des Locaux. La restauration collective d'entreprise.

Le Preneur est autorisé à adjoindre aux activités ci-dessus énumérées des activités connexes ou complémentaires à condition qu'elles restent accessoires et ne modifient aucunement la destination principale des Locaux.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les Locaux.

Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les Locaux.

ARTICLE 4 - Charges et conditions

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

4-1 . Etat des lieux

Le Preneur prendra les Locaux, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur et sera annexé au Bail.

Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée ou de sortie), il sera dressé par un commissaire de justice, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

4-2 - Diagnostics techniques

Amiante : Repérages et Diagnostic Technique Amiante (DTA)
Conformément aux dispositions des articles R 1334-18 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, chacune des parties, reconnait être pleinement informée des dispositions légales imposant notamment aux propriétaires de biens mis en location, d'effectuer un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique et de devoir constituer le DTA - Diagnostic Technique Amiante.
Ce DTA sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, II (1°) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 2° du même article.
Le Bailleur déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation de manière à n'apporter aucune nuisance au Preneur sauf celle éventuelle des travaux pouvant être mis à la charge du Bailleur que le Preneur s'engage à supporter sans indemnité, sous réserve de ce qui est dit à l'article 4-4 ci-après.
Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
Par dérogation à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur ne remettra pas au Preneur le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-3-1 du même code. En effet Les Locaux n'étant pas équipés de système de chauffage, il n'est pas tenu de fournir ce diagnostic.
Etat des risques et pollutions

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques naturels, technologiques et sismiques.
Le Preneur déclare que l'état des risques et pollutions lui a été remis préalablement aux présentes.

Déclaration de sinistre

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble, objet des présentes, n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des Assurances) pendant la période où il en a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

Risque de pollution

Le Preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les lieux loués et les parties communes de l'Immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les lieux loués, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptibles de le devenir.
Le Preneur s'oblige également à informer le Bailleur, sans délai, de tout évènement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les lieux loués ou l'immeuble, mesures dont le Preneur aura la charge.

4-3 . Entretien - Réparations

La charge de l'entretien, des remplacements, des réparations et des travaux, y compris ceux relatifs à la conservation des Locaux et de leurs éléments d'équipement et les travaux d'amélioration, incombe au Preneur à l'exception des grosses réparations.

Cette charge incombant au Preneur existera pour autant que la nécessité de remplacement, de réparation ou de travaux provienne de l'usure normale.

Les remplacements, réparations et travaux rendus nécessaires par vice de construction, vétusté, faute d'entretien à la charge d'un tiers, cas de force majeure ou faute du Bailleur ou d'un tiers, demeureront à la charge exclusive du Bailleur.

Le Preneur supportera les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

L'entretien, les remplacements, les réparations et les travaux à la charge du Preneur s'entendent de ceux nécessaires dans les parties privatives occupées par le Preneur et de ceux réalisés dans les parties communes de l'ensemble immobilier et leurs éléments d'équipement .

Le Preneur supportera la quote-part afférente aux Locaux des charges entraînées par les services collectifs de l'Immeuble.

Dès lors que des mesures d'entretiens, de remplacements, de réparations ou de travaux (pour lesquelles le Bailleur doit intervenir), deviennent nécessaires au cours du Bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur.

En cas de refus du Bailleur de faire exécuter des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou des travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de 30 jours suivant sommation faite par commissaire de justice et rappelant la présente clause, le Preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation des Locaux, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites mesures ou travaux.

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles nécessaires d'entreprendre et ce, quels qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt-et-un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire. Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur. Le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les Locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du Preneur.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'Immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le Bailleur estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

Enfin, le Preneur devra assurer le libre accès des Locaux, chaque fois que cela semblera nécessaire, et notamment au bénéfice du service des eaux, des égouts et du chauffage. Il ne pourra s'opposer à l'exécution des travaux qui pourront y être utiles.

4-4 . Améliorations

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.

Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Locataire.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

4-5 . Constructions

Le Preneur ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur en fin de bail, sans indemnité.

4-6 . Occupation - Jouissance

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes ou voisines de l'Immeuble.

Il ne pourra placer aucun objet, ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des Locaux.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'Immeuble.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.
Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des Locaux et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux ou dans les dépendances de l'Immeuble.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls ; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Il devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du Bail.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les Locaux, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

S'il en existe ou s'il vient à en exister, le Preneur se devra d'observer les termes du règlement d'usage de l'Immeuble.

4-7 . Abus de jouissance - Tolérances

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous signature privée. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

4-8 . Renonciation à recours contre le Bailleur

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 l'Immeuble et/ou Les Locaux;
- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou l'Immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance;
- en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ;
- en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur ;
- au cas où les Locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités du Preneur.

Le Preneur renonce également à réclamer 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.

4-9 . Maintien de l'exploitation

CG

Le Preneur maintiendra les Locaux en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

4-10 . Indivisibilité des Locaux - Cession - Sous-location

Il est expressément stipulé que les Locaux forment un tout indivisible. De la même manière, le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de co-preneurs par l'effet du Bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Le droit au présent Bail est incessible et intransmissible, sous quelque forme que ce soit.

Le Preneur ne pourra sous-louer en tout ou en partie les Locaux sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

4-11 . Contributions et charges diverses

Le Preneur paiera les contributions personnelles, mobilières, la Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives aux Locaux, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujetti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.
Dans la mesure ou le Bailleur n'a pas de visibilité sur le montant des charges (eau, électricité etc.) et des taxes (taxe foncière, taxe d'ordures ménagères etc.) au jour de la rédaction du présent bail :
Une provision mensuelle pour taxes sera demandée à hauteur de 30 euros/ m2/an
Une provision mensuelle pour charges sera demandée à hauteur de 20 euros /m2/an
Une régularisation des charges sera faite en fin de bail, avec présentation de factures et détail des calculs.
Des honoraires de gestion locative (gestion technique de l'immeuble, entretien parties communes, gestion prestataires, rédaction de bail..) seront facturés à hauteur de 2% du loyer annuel Hors taxes Hors charges.

4-12 . Assurances

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés aux mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le Bailleur et assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc ...).

Le Preneur devra déclarer dans un délai de trois (3) jours ouvrés, à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le Preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Locataire dans les lieux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail et jusqu'au départ effectif du Locataire, quand bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelle que cause que ce soit.

Le Preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance. Il devra adresser au Bailleur, chaque année, les justificatifs de ses quittancements d'assurance.

Dans le cas où les activités entraîneraient par leur nature, pour le Bailleur, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par le Preneur.

4-13 . Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les locaux pour constater leur état, en présence du Preneur .

Sauf urgence manifeste, le Bailleur devra aviser Le Preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Le Preneur devra laisser visiter les Locaux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de Bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

Les parties ont convenu que le preneur aura accès aux halles en avril 2025 afin de réaliser ses devis et ses visites avec ses entreprises de travaux.

ARTICLE 5 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel principal de TROIS CENT SEPT MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS (307 950,00 €), HORS TAXES ET CHARGES.

Le Preneur sera redevable en sus du loyer, de la TVA en vigueur et des charges.

Le loyer sera payable trimestriellement et d'avance, le premier de chaque trimestre, et par prélèvement sur le compte bancaire du Preneur.

Le premier paiement a eu lieu aujourd'hui même pour un montant correspondant à la jouissance des lieux pour le temps en cours.

La première échéance de loyer interviendra le 01 juillet 2025.

Il est convenu entre les Parties que le montant des charges, impôts, taxes et accessoires restera dû à compter de la date d'effet du Bail et ce pendant toutes les périodes successives de franchise de loyer accordées au Preneur.

ARTICLE 6 – Caution solidaire

En complément du dépôt de garantie, et en garantie du paiement de toutes les réparations, des loyers, charges, impôts, accessoires et indemnités d'occupation et, plus généralement, de la bonne exécution de toutes les stipulations du bail, le Preneur remet au Bailleur une caution solidaire émanant de la société EVEIL GROUPE et de la société ARTISTE FORMATION **annexée au présent bail.**

Les sociétés EVEIL GROUPE ET ARTISTE FORMATION se constituent irrévocablement caution solidaire du Preneur, avec renonciation expresse aux bénéfices de-discussion et de division afin de couvrir toutes les sommes dues par le Preneur pendant la durée du Bail et jusqu'à complète libération des locaux.
Cet engagement devra être valide pendant toute la durée du Bail et du maintien dans les locaux du Preneur.

Il devra être expressément souscrit au bénéfice du Bailleur et des propriétaires successifs des locaux. En cas de vente des locaux, lesdits propriétaires deviendront ainsi et de plein droit bénéficiaires dudit engagement sur simple notification de l'acquisition des locaux par ces derniers au Preneur.

ARTICLE 7 – Caution de loyer

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci fournit au Bailleur, une caution bancaire selon l'article 2288 du Code Civil. En cas de défaillance du Preneur, la banque devra satisfaire à toutes les obligations issues des présentes et garantir le Bailleur de toute somme qui lui est due en vertu du présent contrat de location et de ses suites, dans la limite de la durée déterminée, étant précisé que toute créance née antérieurement à cette date quand bien même elle serait recouvrée postérieurement, sera couverte par ladite caution.

De convention expresse entre les parties, pour le cas où, il s'opérerait un nouveau bail issu du maintien du Locataire dans les lieux, le cautionnement du présent Bail s'étendrait au bail commercial qui lui succèderait.

ARTICLE 8 - Imprévision

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des Parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, chacune des Parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes, rendraient l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties. Cette renonciation des Parties aux dispositions de l'article 1195 du Code civil trouvera son application au cours du Bail et lors de sa reconduction éventuelle.

Cette renonciation ne fait pas obstacle à l'application des clauses contractuelles relatives à l'indexation du loyer.

ARTICLE 9 - Résiliation

Toutes les charges, clauses et conditions du Bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les Parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du Bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du Bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel. Dans ce cas, le montant du dépôt de garantie versé, resterait acquis à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice du droit du Bailleur à tous dommages-intérêts.

Si le Preneur est une personne physique, en cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et/ou ayants-droits pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du Bail.

ARTICLE 10 - Frais - Droits - Honoraires

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le Bailleur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du Preneur, seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 11 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leur siège social respectif.
Fait en deux exemplaires dont un pour chacune des Parties ,

A Ivry sur seine, le 24 juin 2025

P/o la SCI M2P WITCHITZ
Pierre MANNES

P/o la SAS EUREKA 34
César GUIGUE

Annexe 1 : Permis de construire, plans et descriptions des travaux effectués et plan
Annexe 2 : Diagnostique Technique Amiante
Annexe 3 : Etat des risques et pollutions
Annexe 4 : Travaux effectués par le Bailleur
Annexe 5 : Caution solidaire du Groupe EVEIL et de ARTISTE FORMATION
Annexe 6 : Etat des lieux d'entrée