

# BAIL COMMERCIAL

## ENTRE LES SOUSSIGNES

INDIVISION ALEXANDRIE , domicilié ,Chemin de la Colle de L' Andérète , BP n° 20 , 83570, Cotignac représentée par Monsieur Jean Huot de Saint Albin ,en vertu d'un pouvoir en date du 1<sup>er</sup> Mars 2016.

Agissant en qualité de **Propriétaire**

*Ci après dénommée le « BAILLEUR »*

### *DE PREMIERE PART*

**ET :**

La SAS AKCA Associés, en cours d'identification au SIREN et en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris , SAS au capital social de 6000 euros ,dont le siège social est à Paris 75002 , 14 rue d'Alexandrie , représentée par son président Monsieur Alexis AKLIL , né le 27 Décembre 1980 à Alger , domicilié , 51 rue Sauffroy ,75017 Paris.

*Ci après dénommée le « PRENEUR »*

Il est précisé que :

- 1°) La présente opération est réalisée au nom et pour le compte de la société en formation .
- 2°) Un exemplaire des statuts revêtu de la mention d'enregistrement est ci-annexé .

**Annexe n°1**

### *DE SECONDE PART*

L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera de plein droit reprise par elle des présentes qui seront alors réputées avoir été conclues dès l'origine par la société elle-même.

Toutefois, pour emporter reprise automatique, l'immatriculation de la société devra intervenir au plus tard dans le mois des présentes, la société devant alors sans délai justifier de son immatriculation par la production d'un extrait de celle-ci délivré par le Greffe du Tribunal de commerce.

MA PA W

A défaut d'immatriculation de la société dans le délai sus-indiqué, le bien sera loué définitivement aux membres fondateurs de la société identifiés aux présentes, solidairement entre eux. Ce défaut d'immatriculation dans le délai dont il s'agit sera constaté, à la requête de la partie la plus diligente, par un acte établi par le notaire soussigné aux frais desdits membres.

Pour représenter la collectivité des membres en cas de reprise ou de non-reprise, tous pouvoirs sont donnés, aux termes du mandat sus-relaté, à son représentant aux présentes à l'effet soit de constater la reprise des engagements résultant des présentes par la société, soit de déclarer que par suite de la non-immatriculation de celle-ci dans le délai fixé la reprise ne peut s'effectuer et qu'en conséquence la présente location est faite au profit des membres fondateurs de la société avec solidarité entre eux.

Il est indiqué que les membres fondateurs de la société sont :

Monsieur Alexis AKLIL, né le 27/12/1980 à Alger et domicilié au 51 rue Sauffroy 75017 PARIS

De nationalité française .

Résident au sens de la réglementation fiscale

Monsieur Moncef AKLIL, né le 15/04/1984 à Paris et domicilié au 61 avenue Lucien Clause 91220 BRETIGNY SUR ORGE

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale

Tous deux ici présents, et agissant tant en leur nom personnel qu'au nom et pour le compte de la société en formation.

Le capital de la société s'élève à SIX MILLE EUROS (6 000 EUR)

Il est divisé en 600 parts sociales d'un montant de dix euros (10 EUR) chacune, attribuées :

- A Monsieur Alexis AKLIL, trois cents parts sociales, ci.....300 parts
- A Monsieur Moncef AKLIL, trois cents parts sociales, ci.....300 parts

**Total égal au nombre de parts composant le capital social..... 600 parts**

## IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

### A - STIPULATIONS PRINCIPALES

#### DESIGNATION

Le bailleur donne par les présentes à bail au preneur qui accepte, les locaux dépendant d'un immeuble sis à PARIS 75002 au 14, rue d'Alexandrie . A savoir en rez-de-chaussée ,à droite

*JA BK*

de l'entrée de l'immeuble , une boutique lot numéro 15 et les 39/1000 èmes des parties communes reliée à un sous- sol, lot numéro 6 et les 9/1000 èmes par un escalier intérieur , WC rideaux métalliques ,radiateurs à gaz muni d'un conduit de diamètre 120 mm ,tels que lesdits locaux se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserve, le preneur les acceptant dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte, pour les avoir vus et visités.

## DUREE

Le présent bail est d'autre part consenti à compter du 1<sup>er</sup> Avril 2016 **pour une durée 3.6.9 années**, entières et consécutives, au choix du preneur seul, à charge, s'il entend mettre fin audit bail à l'expiration d'une période triennale, d'en informer le bailleur par acte extra judiciaire au moins six mois à l'avance.

## DESTINATION

Le preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour y exercer une activité de restauration sans extraction aux normes alimentaires, les lieux loués n'étant pas équipés de ce type d'installation ,

## LOYER ET ACCESSOIRES

1) – **Montant** : le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal hors charges et hors TVA de **28.800 EUROS ( vingt huit mille huit cent euros.)**

2)- **Modalités de règlement** : Ledit loyer sera payable par mois, d'avance, le premier de chaque mois, les parties sont d'ores et déjà d'accord pour que le loyer soit payable mensuellement d'avance .Une franchise totale de loyer est consentie pour la période courant de la date de signature des présentes à la date du 01/05/2016 pour permettre à la Société Preneuse de procéder à son installation.

3)– **Dépôt de garantie** : Le dépôt de garantie est fixé corrélativement à un terme trimestriel et devra être réglé sans délai, soit la somme de SEPT MILLE DEUX CENT EUROS ( 7200 € ), ce dépôt de garantie sera indexé à chaque période indiquée au paragraphe loyer et accessoires pour qu'il corresponde toujours à trois mois de loyer.

4)– **Charges** : Le preneur remboursera les charges d'un montant en provision de **100 EUROS mensuels** afférentes aux locaux donnés à bail.

5)– **Indexation** : Annuelle, en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE et conformément aux dispositions de l'article VIII ci-après.

A AF W

## CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

Les parties pendant le cours du bail seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage, ainsi qu'aux conditions suivantes que le preneur s'engage à exécuter.

### CONDITIONS D'OCCUPATION

*Le preneur prend notamment les engagements ci- après :*

#### I – ACTIVITES AUTORISEES

- de n'exercer dans les lieux que les activités par ailleurs limitativement énumérées, à l'exclusion de toutes autres,
- le bailleur se réserve la faculté de louer librement les autres locaux de l'immeuble pour toutes destinations de sa convenance.
- Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que soit, et notamment des autres locataires ; le preneur fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au bailleur à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

#### II – GARNISSEMENT ET EXPLOITATION COMMERCIALE

- 1) **Garnissement** : De tenir les locaux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et bail du présent bail.
- 2) **Maintien en état d'utilisation** : de maintenir les locaux loués en état permanent d'utilisation.
- 3) **Autorisations** : le preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités devant être exercés dans les lieux loués et à leur utilisation, notamment au titre de la réglementation sur la sécurité et sur les bureaux.

A AA PH

### III – ENTRETIEN – TRAVAUX – REPARATIONS

- 1) de prendre les locaux loués dans l'état ou ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucun travail de finition, remise en état ou de réparation.
- 2) De tenir les lieux loués pendant toute la durée du bail en bon état et d'effectuer toute les réparations qui pourraient être nécessaires sous la seule exception des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du code civil et qui resteront à la charge du bailleur.
- 3) De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur .

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Le preneur devra pour les travaux autorisés :

- exécuter ces travaux à ses frais conformément aux règles de l'art,
  - faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement requises préalablement au commencement des travaux,
  - faire son affaire personnelle de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par des tiers et les autres occupants de l'immeuble ; s'engager en conséquence à relever et garantir le bailleur de toute réclamations dont il serait l'objet à cette occasion.
- 4) Si les travaux autorisés concernent fut ce partiellement le gros œuvre de l'immeuble, les travaux devront être affectés à peine de nullité de l'autorisation sous la surveillance d'un architecte justifiant de ses assurances professionnelles et également sous celui de l'architecte du bailleur dont les honoraires resteront également à la charge du preneur et avec intervention d'un organisme de contrôle type SOCOTEC ; il devra être justifié de la réalisation de ces conditions avant le commencement des travaux.

En outre, le preneur devra pour les travaux affectant le gros œuvre, contracter les assurances suivantes :

- a) Assurance « tous risque chantier » garantissant également les dommages atteignant les existants appartenant au bailleur,
- b) Assurance « dommages ouvrages » conforme à la loi du 4 janvier 1978,

AK W

c) Assurance « Responsabilité civile » pour tous dommages causés aux biens en cours de travaux après leur réception.

5) De laisser en fin de bail (notamment par l'effet de la clause résolutoire ou (résiliation judiciaire) tous travaux, quels qu'ils soient, sans indemnité au bailleur.

Le bailleur pourra en outre exiger la remise en état des locaux dans leur état initial, mais uniquement du chef des travaux du preneur présentant un caractère spécifique et /ou dévalorisant.

En cas de litige, le caractère des travaux sera déterminé par un expert mandataire commun des parties et se prononçant définitivement par analogie avec les dispositions de l'article 1592 du code civil, désigné par le magistrat des référés saisi par la partie la plus diligente.

6) de souffrir sans indemnité toutes réparations, tous travaux même de modifications, d'amélioration ou de construction nouvelle que le bailleur se réserve de faire exécuter dans les locaux loués, ou dans l'immeuble, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât –elle quarante jours et de laisser traverser les locaux par toute canalisation nécessaire.

De laisser corrélativement pénétrer dans les locaux et y œuvrer en tout temps et sous réserve d'un préavis raisonnable, le bailleur, ses mandataires et techniciens à ces fins.

Lesdits travaux ne devront pas emporter de restriction d'assiette à la seule exception de celles n'excédent pas 5 % de la surface loués rendus nécessaires par l'exécution des travaux projetés et qui entraîneront une réduction proportionnelle du loyer contractuel.

De supporter à ses frais, toutes modifications ou remplacement d'arrivée et du branchement, de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, ou du chauffage.

7) d'informer immédiatement le bailleur de toutes réparations à sa charge, qui deviendraient nécessaires en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradations s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et ce, sous peine d'être entretenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et d'être notamment responsable vis a vis de lui des défauts de déclaration en temps utile du dit sinistre à sa compagnie d'assurances.

NA AX CA

#### IV- PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- me la*  
*de l'immeuble*
- 1) De se conformer aux usages en vigueur et à tous règlements concernant l'organisation et la bonne tenue de l'immeuble et notamment ~~à l'existence~~, au règlement de copropriété, d'en respecter les prescriptions et de s'y conformer pour tout ce qui peut le concerner.
  - 2) De n'utiliser aucune partie commune, galerie, trottoirs, couloirs etc... pour faire aucun déballage ou emballage, pour placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations.
  - 3) De n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être hors des lieux loués ; de n'utiliser également aucun autre appareil électrique ou autre, perturbateur des auditions radio téléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.
  - 4) De ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvriers, que par les accès ou ascenseurs éventuellement affectés à cet égard et aux horaires d'usage compte tenu de la situation de l'immeuble et de sa destination.
  - 5) De ne pouvoir installer dans lieux loués aucun moteur ou machines, autres que de bureau ou de bureautique, à l'exception de ceux nécessaires à l'exploitation de l'activité autorisée, qu'à charge en toute hypothèse de faire cesser sans délai la cause du trouble si leur fonctionnement motivait des réclamations justifiées des autres locataires.
  - 6) De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'il peut normalement supporter, et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble.
  - 7) Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucune vente publique de meubles ou autres objets dans quelque cas que ce soit , même après un décès, redressement ou liquidation judiciaire.
  - 8) De s'abstenir de toutes activités dangereuses, inconfortables ou insalubres ; de prendre toutes mesures utiles pour empêcher tous bruits excessifs ou odeurs désagréables ; de s'abstenir de jeter des produits corrosifs dans les égouts ou canalisations ; de ne rien faire d'une manière générale qui puisse boucher les dites canalisations.
  - 9) Le preneur est autorisé à poser des plaques et enseignes dont le type et les dimensions auront été agréées par le bailleur aux emplacements existants.

#### INFORMATION

AK PA

Afin de se conformer aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code du Commerce le bailleur fourni au preneur les informations suivantes :

- Etat récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois derniers exercices précédant la signature du présent bail et leur coût : 0
- Etat prévisionnel des travaux à réaliser au cours des trois années postérieures à la signature du bail assorti d'un budget prévisionnel : 0

## V- RESPONSABILITE ET RECOURS

De renoncer à tous recours en responsabilité contre le bailleur :

- 1) En cas de vol ou de tout acte délictueux dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le bailleur n'assurant notamment aucune obligation de surveillance.
- 2) En cas d'interruption dans les services de l'eau, du gaz, de l'électricité ou du chauffage, ou en cas d'arrêt, même prolongé, du fonctionnement de l'ascenseur et des montes charges.
- 3) En cas de modifications ou suppression du gardiennage ou du concierge, ce service restant pour le bailleur une simple faculté.
- 4) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidités ou autres circonstances, le preneur devant s'assurer contre ces risques, sans recours contre le bailleur.
- 5) En cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs ou clients.

## VI- VISITE DES LIEUX

Le bailleur se réserve, pour lui ou pour toutes personnes le représentant ou dûment autorisées, le droit d'entrer dans les locaux pendant les heures d'ouverture afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire exécuter les réparations nécessaires à l'immeuble, ou encore de les faire visiter par tout candidat acquéreur, prêteur ou locataires.

## VII- SOUS LOCATION - CESSION ET NANTISSEMENT

- 1) Sous-location : de ne pouvoir ni sous-louer, ni se substituer toute personnes ou société même à titre gratuit dans les lieux loués. L'autorisation expresse de sous-location partielle, si elle était accordée, n'emporte pas en tout état de cause dérogation à l'indivisibilité du bail conventionnellement stipulée au bénéfice exclusif du bailleur.

11/11 11/11 11/11

- 2) cession : de ne pouvoir céder son droit au bail qu'à l'acquéreur du fonds de commerce et sous réserve pour la cession de comporter, comme conditions impératives de validité : a) – le règlement préalable de tous arriérés en principal, charges et accessoires, ou en cas de sommes litigieuses, leur remise sous séquestre ; b) – la stipulation d'une garantie solidaire du cédant **jusqu'à la fin de la période triennale** et pour toutes les cessions successives celle de de tous les cessionnaires, pour le paiement des loyers et l'exécution des clauses du bail dus pour le passé et pour l'avenir. La dite garantie s'étendant de plein droit à toutes les suites indemnitaires tant de l'obligation de restitution que des résiliations intervenantes aux torts et aux griefs du preneur ; c) – et la remise d'une copie exécutoire ou d'un exemplaire original de l'acte de cession dans le mois de la signature, aux frais du preneur, à peine de résiliation de plein droit du bail.

Aucune cession ne pourra intervenir moins d'un mois après une notification préalable adressée par le preneur au bailleur par pli recommandé avec accusé de réception ou acte extra-judiciaire l'invitant à concourir à la cession projetée, comportant dénonciation intégrale du projet de cession, et précisant le lieu, jours et heure prévus pour la réalisation définitive de cette cession, laquelle devra être constaté par un acte établi par un rédacteur d'actes relevant d'une profession juridique réglementée.

A défaut d'intervention ou même en cas d'intervention pur et simple, la vente ne devra comporter aucune atteinte aux droits et actions antérieures du bailleur, toute clause de la cession contraire ou contradictoire avec les clauses et conditions du bail devant être de plein droit réputée non écrite.

- 3) nantissement : tout nantissement qui sera consenti par le preneur devra, pour être opposable au bailleur, lui être intégralement dénoncé au plus tard dans les quinze jours de l'inscription qui en sera prise au greffe du tribunal de commerce dans les conditions prévues par la loi du 17 mars 1909.
- 4) Droit de préférence en cas de cession, apport, échange de fonds de commerce, ou de fusion

Le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet de cession du 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 conditions de la vente projetée, ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession, qui ne pourra intervenir moins de trente jours après réception de cette notification.

Le BAILLEUR aura la faculté dans le délai de quinze jours de la réception de cette notification, d'informer le PRENEUR dans les mêmes formes, conformément au droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions,

A K K M

de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer et dont il sera de plein droit solidaire.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra être régularisée sous deux mois.

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

## MODALITES FINANCIERES

### VIII - INDEXATION

- 1) Le loyer sera réajuste à l'expiration de chaque période annuelle , en plus ou en moins , de plein droit et sans aucune formalité ni demande , en fonction des variations de l'indice national du coût de la construction publiée par l'INSEE ( base 100 : dernier trimestre 1953).

Le taux de variation indiciaire annuel sera calculé en fonction du dernier indice publié à la date du 15 Mars 2016 soit 125.28 **indice du 4<sup>ème</sup> trimestre 2015**, puis ensuite de l'indice trimestriel strictement correspondant des années suivantes.

### IX - IMPOTS ET TAXES

- 1) De satisfaire à toutes les charges de la ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet, et en particulier d'acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives ,l'impôt foncier à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de bail.
- 2) De rembourser au bailleur sa cote part, calculée comme pour les charges, de tous droits ou taxes afférentes aux locaux loués.  
De rembourser également au bailleur le montant de **la TVA au taux en vigueur de 20%** dont ce dernier pourrait être tenu pour les loyers des lieux loués, suivant la loi actuelle ou future, au prorata de son loyer.

A JA W

## X - PARTIES COMMUNES ET CHARGES

1°) de rembourser au bailleur sa cote part, calculée en fonction des tantièmes attaches aux locaux loués ,des charges , fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties communes , normalement récupérables sur le locataire.

2°) il pourra d'autre part être demandé au preneur de verser d'avance et au début de chaque mois, une provision calculée par rapport aux montants des charges au cours de l'année civile écoulée et pour la **première année**, fixée à **1200 €**, sauf accord plus précis.

Après la clôture de l'exercice, le bailleur établira le relevé des charges des parties communes au cours dudit exercice et tiendra compte, lors de la première quittance, du moins ou trop perçu.

En application des dispositions L.145-40-2 du Code du Commerce ,les catégories de charges, relatives au locaux loués ,liées à l'usage des Locaux Loués , ou à un service dont le **Preneur** bénéficie directement ou indirectement sont les suivantes :

- Nettoyage intérieur.
- Elimination des déchets.
- Fonctionnement et entretien
- Sécurité incendie
- Surveillance
- Chaud /froid
- Assurances
- Charges externes non récurrentes.
- Travaux
- Environnement
- Taxe

Les catégories de charges relatives aux locaux loués imputables **au bailleur** au titre des Locaux Loués sont les suivantes :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ,ainsi que le cas échéant les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux Loués dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnés à l' article 606 du code civil ;
- Les honoraires de gestion locative.

### Dispositions particulières :

L'imputation des paiements effectués par le preneur sera faite par le bailleur dans l'ordre suivant , ce qui est contractuellement accepté par le preneur :

- a) Frais de recouvrement et de procédure

MA AA W

- b) Montant de la clause pénale mentionnée ci-après
- c) Dommages et intérêts
- d) Intérêts de retard
- e) Provision pour charges et solde de charges
- f) Dépôt de garantie et réajustement de dépôt de garantie
- g) Créance de loyer ou indemnité d'occupation

Concernant ces postes, l'imputation sera faite par priorité par le bailleur sur les sommes ne faisant pas l'objet d'un contentieux.

Le loyer et toutes les charges et accessoires du présent bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée au taux en vigueur de 20%.

## XI - ASSURANCES

- 1) Le preneur devra faire assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre l'incendie et toutes explosions, tous objets mobiliers garnissant les lieux loués ainsi que sa responsabilité civile les risques locatifs et les recours des voisins.
- 2) Si le commerce exerce par le preneur entraînait soit pour le bailleur, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations d'autres locataires ou voisins.
- 3) Les polices d'assurances du preneur devront prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après une notification de l'assureur au bailleur.

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le preneur devra adresser au bailleur, avant l'entrée dans les lieux, et à chaque nouvelle échéance de primes une photocopie certifiée conforme de ses polices et justifier de l'acquis de ses primes à toute réquisition.

## DIAGNOSTICS TECHNIQUES - ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

### 1 Amiante

Chacune des parties reconnaît être pleinement informée des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du code de la santé publique qui impose au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de flocages, de calorifugeages ou de faux-plafonds contenant de l'amiante, notamment dans les immeubles renfermant des locaux à usage industriels ou commerciaux, par un contrôleur technique, un technicien de la

14 A 14

construction ou un organisme agréés, lesquels feront connaître leur diagnostic sur la présence ou l'absence d'amiante et son état de conservation.

Selon les résultats dudit diagnostic, les propriétaires doivent procéder soit à un contrôle périodique de l'état de conservation de ces matériaux amiantifères, soit à une surveillance du niveau d'empoussièrément dans l'atmosphère, soit à des travaux de confinement ou de retrait d'amiante.

En l'espèce, le PRENEUR déclare par la présente avoir eu connaissance du rapport du diagnostic amiante réalisé dans les locaux loués le 26 janvier 2016 par le Cabinet d'expertise ARAV dont copie ci-jointe, d'où il résulte que :

#### 11.2 – *Termites*

Le PRENEUR reconnaît avoir avisé des dispositions relatives à la lutte contre les termites issues des articles L. 133-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, en vertu desquelles découlent notamment les obligations suivantes :

- Obligation faite à l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la mairie la présence de termites dans l'immeuble (CCH, art. L. 133-4) ;
- Obligation, en cas de conclusion d'un contrat de bail de quelque nature que ce soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été effectuée et, dans la négative, de rappeler cette obligation au locataire.

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance, aucune déclaration de cette nature n'a été faite (ou une déclaration a été faite en date du 15 JANVIER 2016.

Il a fourni à l'acquéreur un état à ce sujet.

#### 11.3 – *Diagnostics performance énergétique*

Pour satisfaire aux dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, il est annexé aux présentes un diagnostic de performance énergétique établi par Arav en date du 26 JANVIER 2016

#### 11.4 – *État des risques naturels et technologiques*

En application de l'article L. 125-5, I du code de l'environnement, le bailleur déclare :

- Que l'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 121-5, III du code de l'environnement et arrêtant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer sur les risques majeurs est intervenu dans le département de PARIS le 15 JANVIER 2016 .;

MA AK

— Que la commune de PARIS fait partie des communes où s'applique cette obligation. En effet, selon l'arrêté préfectoral, la commune de PARIS est concernée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles concernant les risques carrières.

Ces déclarations sont reprises dans l'état des risques joint en annexe concernant la déclaration relative aux sinistres ayant donné lieu à une indemnisation au titre de catastrophes naturelles et/ou technologiques.

En application de l'article L. 125-5, IV du code de l'environnement, le bailleur déclare que pendant la période où il a été propriétaire, le bien objet des présentes n'est pas concerné par cette obligation à défaut de porter sur un immeuble bâti.

Le preneur déclare avoir été parfaitement informé de cette situation et s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le bailleur.

## **12 PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le PRENEUR devra informer le BAILLEUR de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le PRENEUR restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Enfin, le PRENEUR ayant l'obligation de remettre au BAILLEUR en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

## **XII – DEPOT DE GARANTIE**

- 1) le preneur devra verser au bailleur le dépôt de garantie déterminé ci-dessus, non productif d'intérêts, remboursable sans amputation possible du dernier terme, en fin de jouissance du locataire et après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges impôts remboursables, réparations ou à tout autres titres.

- 2) Cette somme sera d'autre part augmentée ou diminuée à l'occasion de chaque modifications du taux de loyer, de façon à être égale à tout moment au même nombres de termes de loyers.

### **XIII – RESTITUTION DES LIEUX**

- 1) avant de déménager, le preneur devra préalablement a tout enlèvement, même partiel du mobilier et des marchandises, justifier par présentations des acquits du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous arriérés de loyer et accessoires.
- 2) il devra également rendre en bon état les lieux loués en ce compris les travaux du preneur bénéficiant au bailleur par voie d'accession – et devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

### **XIV – CLAUSE RESOLUTOIRE -SANCTIONS**

- 1) il est expressément stipule qu'à défaut de paiement d'un seuil terme ou fraction de terme de loyer et /ou indemnité d'occupation ou accessoires à l'échéance prévue, du paiement de tous arriérés dus par suite d'indexations, de révisions ou de renouvellement, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des ci-dessus .compétence est en tant que de besoin attribuée au magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et proscrire l'expulsion du preneur.
- 2) A défaut du paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles a chaque terme d'après le présent bail quinze jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais de contentieux. Cette majoration reste indépendante des frais de commandement et de recette à la charge du preneur ainsi que d'un intérêt de retard conventionnellement fixe au taux de base bancaire majoré de trois points.

### **XV – FORMALITES ET ENREGISTREMENT**

- 1) **enregistrement** : les présentes feront l'objet d'un enregistrement aux frais du preneur et à sa diligence.

### **XVI – FRAIS ET ELECTION DE DOMICILE**

MA AA W

- 1) Les frais et honoraires des présentes sont à la charge du preneur qui s'y oblige sous les sanctions qui précèdent.
- 2) Le preneur devra en outre régler à l'occasion de chaque quittance, la TVA afférente à la période de jouissance considérée. Le loyer, tous accessoires et le dépôt de garantie s'entendront hors taxes, le preneur ayant en conséquence l'obligation d'acquitter entre les mains du bailleur, en sus dudit loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.
- 3) Le bailleur fait élection de domicile à l'adresse indiquée dans le préambule des présentes.  
Le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués à compter de l'entrée en jouissance.

**RAYE COMME NUL**

**Mots**

**Lignes**

**FAIT A PARIS, LE 21 /03/2016**

**Fait en 4 exemplaires**

**Le BAILLEUR**

*(lu et approuvé)*

*Lu et approuvé*  
*f. de l. Ad'*

---

**LE PRENEUR**

*(lu et approuvé)*

*lu et approuvé*

*[Signature]*

*lu et approuvé*

*[Signature]*

# Diagnostic de performance énergétique – local (6.2)

N° : 260116.2411

Valable jusqu'au : 25/01/2026

Type de bâtiment : Habitation

Année de construction : Avant 1975

Surface : 33,74 m<sup>2</sup>

Adresse : 14 rue d'Alexandrie  
75002 PARIS 02

Date : 26/01/2016

Diagnostiqueur : ARAV Candice

Signature :



Propriétaire :

Civilité : Indivision

Nom : Saint Albin

Adresse : 14 rue d'Alexandrie

75002 PARIS 02

Propriét. des installations communes (s'il y a lieu) :

Nom :

Adresse :

Certification de compétence délivrée par : GINGER CATED

Adresse :

Cie d'assurance : ALLIANZ IARD

Le : 10/11/2015

N° certification : 1428

Date de validité : 09/11/2020

N° de police d'assurance : 55921555

**Consommations annuelles par énergie** obtenues au moyen des factures d'énergie du logement des années précédentes, à des prix des énergies indexés au 15 août 2010

	Moyenne annuelle des consommations	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie dans l'unité d'origine	détail par énergie et par usage en kWh <sub>EP</sub>	détail par usage en kWh <sub>EP</sub>	
Chauffage		Electricité 2382 kWh <sub>EP</sub>	6145 kWh <sub>EP</sub>	345 € TTC
Eau chaude sanitaire			0 kWh <sub>EP</sub>	0 € TTC
Refroidissement			0 kWh <sub>EP</sub>	0 € TTC
<b>CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE POUR LES USAGES RECENSÉS</b>	<b>2382 kWh</b>	<b>2382 kWh<sub>EP</sub></b>	<b>6145 kWh<sub>EP</sub></b>	<b>345 € TTC</b>

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Consommation réelle :

182,13 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an

Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Estimation des émissions : 12,71 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

**Logement économe**

≤ 50 A

51 à 90 B

91 à 150 C

151 à 230 D

231 à 330 E

331 à 450 F

> 450 G

Logement

182,1  
kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an

**Faible émission de GES**

≤ 5 A

6 à 10 B

11 à 20 C

21 à 35 D

36 à 55 E

56 à 80 F

> 80 G

Logement

12,7  
kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

**Forte émission de GES**

Nombre total de pages du rapport : 4

Paris Connaissance



Paris Connaissance

Dossier n°: 260116.2411