

Immeuble : 78 rue Réaumur – 75002 Paris
Type de Bail : 3. 6. 9 ANS
Locataire : HARMONIUM / RDC et R+1
Date d'effet : 16 mars 2015

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **SCI ALJ**, société civile immobilière au capital de 1.524 €, immatriculée au RCS PARIS sous le numéro D 432 485 639 dont le siège social est 83 avenue Foch 75116 PARIS, représentée par son mandataire **Monsieur Alexandre TRINK**, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée, « **LE BAILLEUR** »
D'UNE PART,

ET

La **société HARMONIUM**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 7 800 €, dont le siège social est à PARIS (2^{ème}), 78 rue Réaumur, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 323 493 163, représentée par Madame Simone ELMALEH, gérante.

Ci- après dénommée, « **LE PRENEUR** »
D'AUTRE PART,

IL EST RAPPELE CE QUI SUI

Par acte sous seing privé en date à PARIS du 8 novembre 2004, la SCI A.L.J. a donné à bail commercial à titre de renouvellement à la Société HARMONIUM pour une durée de neuf années entières et consécutives qui a commencé à courir le 1^{er} juillet 2004 pour se terminer le 30 juin 2013, les locaux ci-après désignés sis à PARIS (2^{ème}), 78 rue Réaumur.

Aux termes d'un Acte délivré par Maître Jérôme COHEN en date du 20/12/2012, la SCI A.L.J. a donné congé avec offre de renouvellement à la Société HARMONIUM au loyer annuel de 21 640 € (VINGT ET UN MILLE SIX CENT QUARANTE EUROS) en Principal, Hors taxes et Hors charges.

La Société HARMONIUM accepte le principe du renouvellement, mais a informé son bailleur des difficultés de trésoreries (ou financières) qu'elle rencontrait et a souhaité renégocier les conditions dudit renouvellement de bail.

Des pourparlers ont été engagés par les parties à ce sujet.

Après réflexion et discussions, la société HARMONIUM, en pleine connaissance de cause, a accepté de prendre à bail le rez-de-chaussée à compter du 16/03/2015 pour un loyer annuel de 21.387,73€ (VINGT ET UN MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS ET SOIXANTE-TREIZE CENTIMES) en Principal, Hors taxes et Hors charges. En contrepartie la SCI A.L.J. a accepté de modifier la destination des locaux loués.

CECI EXPOSE, IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUI

OBJET

LE BAILLEUR donne à bail à loyer conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce au **PRENEUR**, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier sis à :

A E.S

78 RUE REAUMUR - 75002 PARIS

DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Les Locaux désignés ci-après dans lesquels est exploité le fonds de commerce, objet des présentes, se trouvent situés 78 rue Réaumur 75002 PARIS

- Une boutique située au rez-de-chaussée et aux 1ers étages situés sis, 78 rue Réaumur, PARIS 2ème.
- Un accès au sous-sol depuis la boutique.

Ainsi que lesdits locaux existent, se poursuivent, le **PRENEUR** déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités et les déclarant parfaitement conformes à la destination contractuellement autorisée.

Le **PRENEUR** renonce expressément à tout recours ou réclamation contre le **BAILLEUR** et son **MANDATAIRE** pour toute erreur ou omission relative à la désignation.

Les parties conviennent que les lieux loués forment un tout indivisible.

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de **NEUF (9)** années entières et consécutives

qui commencera à courir le : **16 mars 2015**

pour se terminer le : **15 mars 2024**

Toutefois, le **PRENEUR** aura la faculté de résilier le bail à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prévus par l'article L 145-9 du Code de commerce.

Le **BAILLEUR** disposera de cette même faculté s'il entend invoquer les dispositions des Articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de commerce en vue de construire, reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, ou encore d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux loués ne pourront être utilisés, pendant la durée ci-dessus définie du présent bail qu'à usage commercial pour l'activité de :

- **TOUT COMMERCE**

et à l'exclusion de tout autre commerce interdit par le règlement de copropriété (commerce d'objets pornographiques ou en rapport avec les relations sexuelles, partis politiques, restauration nécessitant une extraction) , 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, **identiques à celles exercées par le PRENEUR.**

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de :

VINGT ET UN MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT SEPT EUROS ET SOIXANTE TREIZE CENTIMES (21.387,73 €)

Hors charges, hors taxes, TVA au taux en vigueur au moment de chaque échéance de loyer et charges en sus

que le **PRENEUR** s'oblige à payer au **BAILLEUR** ou à son **MANDATAIRE**, **TRIMESTRIELLEMENT** à terme échu.

Et pour la première fois, le **30 Juin 2015**.

INDEXATION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé automatiquement et sans aucune formalité de plein droit tous les trois ans, à la date d'anniversaire de la prise d'effet du bail, suivant les augmentations de l'indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu sera celui du **4^{ème} trimestre 2014** qui est le dernier publié et qui s'établit à **108,47**, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause et des dispositions des articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce, étant celui du trimestre correspondant publié lors de la révision.

Si l'indice INSEE cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'un nouvel indice officiel, par un indice équivalent, choisi par accord amiable entre les parties, ou, à défaut par voie d'expertise effectuée par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance, rendue sur requête de la partie la plus diligente.

Ladite clause d'indexation ne pourra avoir pour effet, quelle que soit l'évolution de l'indice et de l'éventuel changement d'indice, de ramener le loyer à un montant inférieur au loyer de base.

CHARGES - IMPOTS

Le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR** ou à son **MANDATAIRE**, sa quote-part de toutes les charges, prestations, taxes et dépenses de nature locatives afférentes à l'immeuble, y compris les frais et salaires de la concierge, la taxe de balayage, la taxe des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout ainsi que toutes nouvelles contributions et taxes locatives, lesdites charges, prestations et taxes locatives calculées au prorata des loyers ou sur la base des répartitions prévues au règlement de copropriété.

Le **PRENEUR** versera à cet effet au **BAILLEUR**, aux mêmes échéances que le loyer, une provision trimestrielle de :

DEUX CENT EUROS (200,00 €)

Le **PRENEUR** devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le **BAILLEUR** ne puisse être inquiété à ce sujet et en particulier acquitter les contributions personnelles et mobilières, la taxe professionnelle et tous impôts dont le **PRENEUR** est ou pourrait être responsable à un titre quelconque, il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et en tout cas, huit jours au moins avant son départ des lieux loués.

Le **PRENEUR** acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles de gaz, d'électricité, de téléphone, etc...selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous les impôts, taxes et redevances lui incombant, sans que le **BAILLEUR** en soit responsable.

Il en sera de même pour la consommation d'eau, s'il existe un compteur, le remboursement portera sur la consommation indiquée audit compteur et sur la quote-part afférente aux dépenses d'eau pour les services généraux de l'immeuble.

Le **PRENEUR** s'engage à rembourser au **BAILLEUR** sa quote-part au prorata des loyers dans la consommation d'eau totale de l'immeuble.

S'il n'existe pas de compteur divisionnaire, le **PRENEUR** règlera sa quote-part de la dépense d'eau de l'immeuble et le **BAILLEUR** se réserve le droit d'exiger à tout moment du **PRENEUR** qui l'accepte, soit un abonnement direct à la Compagnie des eaux, soit la pose d'un compteur divisionnaire.

DEPOT DE GARANTIE

A titre de garantie de l'entière exécution des obligations mises à sa charge et des réparations éventuelles en fin de location, le **PRENEUR** verse au **BAILLEUR** ou à son représentant, à la signature des présentes, la somme de :

DEUX MILLE HUIT CENT VINGT-SEPT EUROS ET SOIXANTE-HUIT CENTIMES (2.827,68 €)

à titre de complément de dépôt de garantie correspondant à **SIX** mois de loyer, en principal, dont quittance.

Le **BAILLEUR** détenant déjà la somme de 7.866,19 euros (**SEPT MILLE HUIT CENT SOIXANTE SIX EUROS ET SOIXANTE HUIT CENTIMES**).

Le **PRENEUR** renonçant expressément à invoquer, à ce sujet, les dispositions de l'article L 145-40 du Code de commerce.

Cette somme non productive d'intérêt, sera remboursée au **PRENEUR** qu'après complet déménagement et remise des clefs, déduction faite de toute somme due au **BAILLEUR** notamment à titre de dégâts ou qui pourrait lui être réclamée ou dont il pourrait être tenu pour responsable.

Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas être utilisé par le **PRENEUR** pour le paiement du loyer ou des charges, ceux-ci devant être régulièrement payés aux dates et conditions fixées par le présent contrat.

En cas de révision du prix du loyer au cours de bail, ladite somme sera automatiquement et sans notification préalable augmentée pour correspondre à **SIX** mois de loyer en principal.

En cas de résiliation de bail pour une faute quelconque imputable au **PRENEUR**, ce dépôt de garantie restera définitivement acquis au **BAILLEUR**, à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

CONDITION PARTICULIERE

En cas de cession du présent droit au bail, le **PRENEUR** s'oblige à céder concomitamment son droit au bail du 2^{ème} étage centre, objet d'un bail contracté avec la SCI A.L.J, au **BAILLEUR** moyennant la somme d'un Euro symbolique.

Cette condition est déterminante, sans quoi ce bail n'aurait pas été contracté.

En contrepartie, la **SCI A.L.J.** donne à la société **HARMONIUM** un bail **TOUT COMMERCE** pour le Rez de Chaussée.

Le **PRENEUR** renonce expressément à toutes régularisations de charges antérieures relatives à son précédent bail.

CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est fait aux conditions ordinaires et de droit, et, en outre, à celles-ci-après énoncées, que le **PRENEUR** s'oblige à exécuter :

1. SOUS-LOCATION - CESSION :

Le **PRENEUR** ne pourra :

- Se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement à des tiers, ni sous-louer en totalité ou en partie ni consentir une location-gérance du fonds de commerce exploité à l'adresse des lieux loués.
- Le Preneur pourra librement céder son droit au présent bail pour tous commerces, concomitamment à la cession du présent bail devra intervenir la cession du droit au bail du 2^{ème} étage centre pour 1 Euro symbolique à la SCI A.L.J.

Préalablement à la réalisation de cette cession, le **BAILLEUR** disposera toutefois, d'un droit de préférence à l'acquisition du fonds.

A cette fin, le **PRENEUR** devra, par lettre recommandée avec avis de réception, faire connaître au **BAILLEUR** son intention de céder, en indiquant les conditions dans lesquelles la cession projetée devra avoir lieu ainsi que l'identité du cessionnaire.

Cette formalité vaudra mise en demeure du **BAILLEUR** de faire connaître, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de la présentation de la lettre et sous peine de déchéance, s'il se porte ou non acquéreur du bail.

A défaut d'exercice par le **BAILLEUR** de ce droit de préférence, la cession devra préciser l'engagement du cédant de rester solidaire avec le cessionnaire, ou avec tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et de l'exécution des clauses du bail et devra être constatée par acte authentique auquel le **BAILLEUR** sera appelé à concourir par acte extrajudiciaire, délivré quinze (15) jours au moins avant la date prévue pour la signature de la cession ; une grosse de la cession devra être remise au **BAILLEUR** aux frais du **PRENEUR**, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

Le **PRENEUR** restera garant, solidairement avec son cessionnaire ou avec tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution du présent bail. Aucune cession ne pourra avoir lieu s'il est dû des sommes quelconques par le **PRENEUR** au **BAILLEUR**.

2. OBLIGATION D'EXPLOITER :

Le **PRENEUR** devra maintenir la totalité des lieux constamment exploités et garnis en tout temps de matériels, marchandises et mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre au paiement du loyer et accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du bail, il devra les tenir constamment ouverts et achalandés.

3. ASSURANCES :

- a) Le **PRENEUR** s'engage à garantir le **BAILLEUR** de toutes responsabilités pour toutes blessures, pertes ou dommages à toutes personnes ou choses provoqués, directement ou indirectement, par les travaux d'aménagement à sa charge.

Si ces travaux sont dirigés par un architecte, celui-ci devra pouvoir justifier à tout moment qu'il est assuré au titre de sa responsabilité civile et professionnelle et être à jour du versement des primes correspondantes.

Le **PRENEUR** devra en outre justifier au **BAILLEUR**, avant le commencement des travaux et si leur nature l'exige, de la souscription d'une police d'assurance « Dommages-ouvrages » et responsabilité civile souscrite pour le compte de qui il appartiendra, de manière à ce que le **BAILLEUR** ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

- b) Le **PRENEUR** devra assurer à ses frais et maintenir assuré pendant tout le cours du bail, ses meubles, marchandises, matériels, aménagements et installations contre les risques d'incendie, explosions, bris de glace, foudre, dégâts des eaux ainsi que la perte des loyers, les risques locatif et le recours des voisins et de justifier de l'acquit des primes à toute réquisition.
- c) Le **PRENEUR** devra également s'assurer à ses frais et ce auprès d'une compagnie **notoirement solvable**, en qualité de locataire occupant contre le risque de responsabilité civile pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers et au **BAILLEUR**, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait ou de l'usage des aménagements et installations, soit du fait des préposés du **PRENEUR** ou de l'activité exercée.

La police devra en outre couvrir le recours de voisins et des tiers et comporter une renonciation expresse à tout recours contre le **BAILLEUR**.

- d) Pour le cas où, le bail signé, les locaux seraient mis à disposition du **PRENEUR** avant la date effective de prise d'effet dudit bail, le **PRENEUR** devra, à compter de la mise à disposition des locaux, souscrire les mêmes assurances que celles énumérées ci-dessus.
- e) Le **PRENEUR** devra, sur simple demande du **BAILLEUR**, justifier de la réalité de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes.

Les polices d'assurances du **PRENEUR**, devront en outre prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après notification au **BAILLEUR** de la résiliation.

Le **PRENEUR** devra déclarer au **BAILLEUR** tout sinistre, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

- f) Le **BAILLEUR** devra faire son affaire personnelle de l'assurance de l'immeuble, étant précisé que le **PRENEUR** s'engage à rembourser toute surprime due à la couverture des risques spéciaux découlant de son occupation ou de son activité.

DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LIEUX LOUES

- a) Si les locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.
- b) Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu :
- Au cas où le **PRENEUR** subirait des troubles trop sérieux dans son exploitation et que les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, devraient avoir une durée supérieure à 180 jours selon l'architecte du **BAILLEUR**, le **PRENEUR** et le **BAILLEUR** pourront résilier le présent bail, par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception sans indemnité de part ni d'autre et ce, dans les trente (30) jours de la notification de l'avis de l'architecte du **BAILLEUR**.
 - Au cas où, inversement, la destruction partielle des locaux n'étant pas causée par le **PRENEUR** et n'entraînerait pas un trouble sérieux dans l'exploitation du **PRENEUR** et que la durée des travaux, réparations reconstruction ou remplacement devraient être inférieur, aux dires de l'architecte du **BAILLEUR**, à 180 jours, comme au cas où le **PRENEUR**, ni le **BAILLEUR** n'auraient demandé la résiliation du présent bail, en vertu de la clause ci-dessus, le **BAILLEUR** entreprendra les travaux de réparation, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements, tant auprès de sa compagnie d'assurances qu'auprès de la Compagnie d'assurances du **PRENEUR**. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le Locataire aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le Bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de la compagnie d'assurances. La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance.

Dans cette hypothèse, le **PRENEUR** renonce d'ores et déjà à tout recours contre le **BAILLEUR**, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer.

DELIVRANCE DES LIEUX

Le **PRENEUR** déclare prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance. Il ne pourra exiger du **BAILLEUR** aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires et sans formuler aucune réserve à leur sujet, pour les avoir vus et visités antérieurement à la signature du bail.

ENTRETIEN DES LIEUX

Le **PRENEUR** devra entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant la durée du présent bail et les rendre tels à l'expiration du bail; le Bailleur ne conservant à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil.;

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures.

Le **PRENEUR** devra entretenir ou remplacer, au besoin, sous son entière responsabilité, toutes les installations à son usage personnel telles que robinets d'eau, fermetures et fenêtres, portes, volets, stores, glaces, vitres, parquets, revêtements de sols et de murs, y compris les vitrages des verrières qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués, et n'exercer aucun recours contre le **BAILLEUR** pour cause d'infiltration provenant desdits vitrages; cette énumération étant énonciative et nullement limitative.

Il déclare connaître le fonctionnement de tous les services et appareils dépendant des lieux et de l'immeuble.

Il reconnaît les prendre en bon état de fonctionnement et s'engage à les entretenir et les rendre tels, en fin de jouissance.

Il se rend responsable de tout accident qui pourrait arriver à leur usage.

Le **PRENEUR** sera également responsable des dégradations dues à un usage anormal ou non conforme à la destination des lieux, ainsi que des pertes survenant dans les lieux loués.

Le **PRENEUR** fera ramoner à ses frais conformément aux règlements en vigueur et aussi souvent que nécessaire et au moins une fois l'an, les conduits de fumée et de ventilation par un fumiste qualifié et en justifiera au **BAILLEUR**.

Il s'assurera, avant toute utilisation, de l'étanchéité desdits conduits.

En cas de déménagement, le ramonage et l'entretien des appareils cités ci-dessus et des conduits de fumée, devront être effectués dans le mois précédant le départ.

Le **PRENEUR** devra aviser immédiatement le **BAILLEUR**, avec confirmation écrite, de toutes réparations incombant à ce dernier, sous peine d'être tenu pour responsable de toutes aggravations ou dommages résultant de son silence ou de son retard.

Le **PRENEUR** sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du **BAILLEUR**, mais qui seraient nécessitées, 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 devra laisser en tout temps le libre accès des lieux loués au **BAILLEUR**, à ses mandataires et à son architecte, pour permettre l'entretien et la surveillance du bâtiment.

Le **PRENEUR** souffrira toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, il ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, excéderait-elle 40 jours.

De même devra-t-il supporter sans recours contre le **BAILLEUR**, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, par des voisins ou par des tiers, quelque gêne qui puisse en résulter, sauf recours éventuels contre leurs auteurs.

Le **PRENEUR** devra déposer à ses frais et sans délai tous aménagements et installations existants dont l'enlèvement est nécessaire :

- à l'entretien, la réparation, le remplacement des équipements ou de gros œuvre de l'immeuble,
- à la recherche et à la réparation de tous dommages et sinistres s'étant déclarés dans les lieux loués, dans les autres parties de l'immeuble ou dans un immeuble voisin.

Lors de l'exécution du ravalement, il devra déposer et reposer à ses frais et sans délai, tous agencements et enseignes dont l'enlèvement serait utile pour l'accomplissement des travaux.

Si, préalablement, à leur réinstallation, les agencements et enseignes susvisés doivent faire l'objet d'une mise en conformité avec la réglementation en vigueur, celle-ci sera faite aux frais du **PRENEUR**.

Si leur installation n'est plus possible, le **PRENEUR** ne pourra, de ce fait, exercer aucun recours contre le **BAILLEUR**.

De faire ramoner au moins deux fois par an les cheminées, poêles, fourneaux se trouvant dans les lieux loués, par le fumiste de l'immeuble ou, si le **BAILLEUR** l'exige, les laisser ramoner par ses soins, mais, dans les deux cas, aux frais du **PRENEUR** qui reste responsable de l'inobservation des règlements de Ville ou de Police concernant les appareils et conduits de fumée.

De ne pouvoir faire usage d'appareils de chauffage à combustion lente, à gaz ou aux dérivés du pétrole ou autres, le **BAILLEUR** déclinant toute responsabilité au cas où des accidents surviendraient en raison de l'emploi de ces appareils, les conduits n'ayant pas été construits pour ces usages ; il est précisé à ce sujet que si les prédécesseurs ou lui-même ont, avant le présent bail, modifié ou détérioré les conduits ou appareils de chauffage, le **BAILLEUR** n'en sera pas responsable et le **PRENEUR** et la Compagnie d'Assurances ou toute autre personne ne pourront opposer cet état antérieur, s'il existe, le Preneur devant avant son entrée en jouissance dans les locaux, remettre en état et conformément aux règlements, tous les conduits et appareils de chauffage

CHANGEMENTS APPORTES A L'IMMEUBLE

Par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, le **BAILLEUR** se réserve la faculté d'apporter toutes les modifications qui lui plairont à l'aspect extérieur de l'immeuble, soit par des nouvelles constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de constructions dans les cours ou jardins ou de toute autre manière, le **BAILLEUR** s'interdisant seulement de modifier l'intérieur des lieux loués.

TRAVAUX

Le **PRENEUR** ne pourra faire dans les lieux loués aucune démolition, ni construction et généralement, des travaux touchant au gros œuvre, sans avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et sans l'autorisation écrite du **BAILLEUR** qui pourra lui imposer le contrôle de son architecte ; les honoraires de ce dernier seront à la charge du **PRENEUR**.

Préalablement aux travaux, il devra justifier des assurances visées à l'article 3 des conditions générales.

Les plans des aménagements, installations, améliorations et embellissements projetés par le **PRENEUR** devront, préalablement à toute exécution, être soumis pour accord au **BAILLEUR**.

Dans tous les cas, le **PRENEUR** devra prendre toutes dispositions pour maintenir l'accessibilité aux équipements de l'immeuble afin d'en permettre l'entretien, la réparation, le remplacement, par notamment la présence des siphons, tampons de dégagements, culottes de raccordement, robinets d'arrêt, boîtiers de dérivation ou de réparations, purgeurs, dispositifs anti-bélier, compteurs, etc. cette liste n'étant nullement exhaustive.

Tous les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par le **PRENEUR** deviendront et sans indemnité la propriété du **BAILLEUR** à l'expiration du bail, à moins que le **BAILLEUR** ne préfère demander la remise des lieux dans leur état d'origine, se réservant en outre le choix entre l'exécution matérielle ou pécuniaire de leur coût, qui constituera une créance au même titre que le loyer.

EXERCICE DE L'ACTIVITE

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle aux lieux et place du **BAILLEUR** et sans que celui-ci puisse être inquiété, ni recherché, à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autre nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant l'installation ou son occupation des lieux loués.

Le **PRENEUR** s'engage:

- à faire son affaire personnelle, et à ses frais, de tous travaux, sous réserve de l'autorisation du bailleur sur les travaux projetés, installations, mises aux normes, transformations ou réparations rendues nécessaires et qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir en raison de ses activités présentes ou futures y compris en matière d'hygiène et de sécurité;

- à faire son affaire personnelle de l'équipement des locaux en matériel de sécurité (extincteur, etc.) conformément à la législation en vigueur et d'en assurer l'entretien. Il devra à cet effet, souscrire tout contrat technique de maintenance et de vérification des matériels de sécurité;
- à ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à la normale sous peine de réparation à ses frais, sans préjudice des dommages intérêts éventuels ; les machines, s'il en existe, devront être munies de tous dispositifs anti-vibratifs et anti-bruits, de manière à n'occasionner aucune gêne aux voisins;
- à ne pouvoir placer sur la façade ou les terrasses de l'immeuble aucune enseigne, plaque ou éléments de décoration sans le consentement écrit du **BAILLEUR**; en cas d'autorisation, ces installations demeureront sous l'entière responsabilité du **PRENEUR**.
- De ne pas utiliser, même temporairement ou de façon intermittente, aucune partie commune, cour, porche pour faire aucun déballage ou emballage, pour exposer aucune marchandise, pour placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations.
- De ne stocker aucun déchet provenant de son commerce dans les parties communes de l'immeuble, et de les faire évacuer à ses frais, aussi souvent que nécessaire.

ABONNEMENTS

Le **PRENEUR** connaissant parfaitement les équipements des locaux objets des présentes pour les avoir visités, déclare faire son affaire personnelle de toutes démarches en vue d'obtenir les branchements desdits équipements et installations de toute nature nécessaires à l'exercice de son activité (téléphone, télex, télécopie, électricité, gaz, eaux, etc.) et renonce en conséquence à invoquer la responsabilité du **BAILLEUR** en cas de retard dans ces branchements ou raccordements pour quelque cause que ce soit.

Le **PRENEUR** assumera la charge des taxes de redevances relatives à ces branchements et aux abonnements subséquents.

Le **PRENEUR** ne pourra en aucun cas prétexter des délais demandés par l'administration pour effectuer ses branchements, pour réclamer auprès du **BAILLEUR** une diminution de loyer ou un différé de celui-ci.

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle de la conclusion de tous nouveaux contrats d'abonnements (eau, gaz, électricité, groupe électrogène, télex, installations téléphoniques, etc.)

Il assumera tous les frais, charges, redevances, taxes, dus à leur mise en service, fonctionnement, entretien et acquittera ses propres consommations. En cas de résiliation, il acquittera les frais et indemnité y afférents.

Au départ du **PRENEUR**, à quelque époque et de quelque manière que ce soit, les installations demeureront sans frais, ni indemnité de rachat à la disposition du **BAILLEUR**, si bon lui semble.

REGLEMENT DE COPROPRIETE DE JOUISSANCE – REGLEMENT INTERIEUR

Le **PRENEUR** devra se conformer aux obligations découlant du règlement intérieur et du règlement de copropriété, s'il existe, et de jouissance de l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de voisinage, tels que bruits, odeurs, introduction d'animaux nuisibles, etc. et:

- se conformer aux usages en vigueur et aux règlements de police concernant la bonne tenue des immeubles collectifs;
- N'embarrasser par aucun objet, ou d'une manière quelconques les lieux à usage communs;
- A tout moment, aux jours et heures ouvrables, permettre que le **BAILLEUR** ou ses représentants, dûment mandatés, accèdent et visitent les lieux loués;

- N'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente, à gaz en bouteille par exemple de type « butane » ou « propane » ou au fuel et n'entreposer aucun combustible en cave.
- De ne pas utiliser les boîtes à ordures de l'immeuble, obligation lui étant faite pour assurer ce service, de se pourvoir à ses frais d'un ou de plusieurs récipients conformes au modèle réglementaire en vigueur pour l'enlèvement des ordures ménagères et d'assurer lui-même la manipulation et au besoin l'enlèvement desdites ordures.
- De veiller avec soin à ses frais à la destruction de toute vermine ou parasite dans les lieux loués.
- De veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune manière par son fait ou celui de ses employés ou clients, par aucun bruit, machine ou moteur, musique ou chant, appareils haut-parleurs, odeurs, fumées ou trépidations, ce qui entraînerait de plein droit la clause résolutoire.

Préalablement à toute installation d'un système de chauffage au gaz, le **PRENEUR** devra vérifier à ses frais la conformité de la cheminée avec les règles de sécurité en la matière, sans aucun recours contre le **BAILLEUR**, il sera responsable de tous dommages résultant de l'inobservation de la présente clause.

RESPONSABILITE ET RECOURS

- a) Le **PRENEUR** renonce à tout recours contre le **BAILLEUR** et à toute demande de réduction de loyer :
- En cas d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services et équipements communs, pour une cause indépendante de la volonté du **BAILLEUR** ;
 - En cas d'humidité, infiltrations, dégât des eaux dus à des accidents causés par le gel ou la fonte des neiges, des pluies anormalement abondantes, l'engorgement des canalisations, ainsi que fuites ou infiltrations pouvant provenir de canalisations communes masquées par un coffrage établi par le **BAILLEUR** ;
 - En cas de suppression du concierge ou du gardien s'il en existe ;
 - Pour les faits du concierge ou du gardien, à l'occasion de toute mission qu'il aura spécialement confié à ce dernier, lequel sera lors considéré comme son mandataire exclusif et spécial.
- b) Le **PRENEUR** ne devra rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble ou de toute autre personne. Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle des troubles de quelque nature qu'ils soient, qu'il pourrait subir.
- c) Le **PRENEUR** devra pleine et entière garantie en cas de dommages corporels occasionnés à des tiers ou des voisins par suite de l'exploitation du fonds, sans pouvoir rechercher ni mettre en cause la responsabilité du **BAILLEUR**. Il devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le **BAILLEUR** puisse être inquiété ni recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou des tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières ou trépidations causés par ses activités.

TVA-CRI

Si la location est soumise à la TVA, le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR**, en sus de ses loyers et charges, le montant de cette taxe ou de toutes celles qui viendraient à lui être substituées à l'occasion du paiement de chaque terme de loyer.

Si, bien que la location ne soit pas soumise à la TVA le **BAILLEUR** opte en cours de bail pour l'assujettissement à cette taxe, le **PRENEUR** accepte d'ores et déjà le principe de cet assujettissement

et s'engage à rembourser au **BAILLEUR** en sus des loyers et charges, le montant de ladite TVA ou de toute autre taxe qui viendrait à lui être substituée à l'occasion de chaque terme de loyer.

En cas de régime général, le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR**, et en même temps que le loyer en principal, et au taux en vigueur au moment de la signature des présentes :

la TVA fixée à 20.00 % du montant du loyer en principal.

REDRESSEMENT ET LIQUIDATION JUDICIAIRE

Cession de fonds de commerce

En cas de cession de fonds de commerce, dans le cadre d'un redressement du **PRENEUR** et/ou d'une liquidation judiciaire, visés aux articles L 620-1 du Code de Commerce et suivants, du **PRENEUR** ou de tout **PRENEUR** successif, celle-ci devra se réaliser dans les formes et délais susmentionnés au paragraphe « sous- location -cession » et ce, sous réserve de la réalisation des conditions ci-après énoncées à laquelle est soumise ladite cession de fonds de commerce :

- Le cessionnaire devra impérativement présenter, selon le souhait du **BAILLEUR**, un acte de garantie à première demande et/ou un acte de caution bancaire pour un montant au moins égal à (SIX mois de loyer en principal, soit un montant de DIX MILLE SIX CENT QUATRE VINGT TREIZE ET QUATRE VINGT SEPT CENTIMES H.T. (10693.87€ H.T.) au moment de la cession de fonds de commerce, ladite caution et/ou garantie devra être valable sur la durée du bail restant à courir et jusqu'à sa date d'expiration, soit du **16 mars 2015 au 15 mars 2024**.
- Le cessionnaire devra impérativement prendre à sa charge exclusive le règlement de l'intégralité des sommes dues par le cédant tels que loyers éventuellement révisés, charges, indemnités d'occupation, réparations, intérêts et frais éventuels de procédure en ce, y compris les créances ayant leur origine antérieurement ou postérieurement au jugement d'ouverture.

CONGES-VISITE DES LIEUX

Durant les six mois qui précéderont l'expiration du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble, le **PRENEUR** devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours ouvrables, de neuf heures à midi et de quatorze heures à dix-sept heures, par toute personne munie de l'autorisation du **BAILLEUR**. Il devra de même laisser le **BAILLEUR** apposer un écriteau indiquant que les locaux sont à louer ou à vendre.

Le **PRENEUR** ne pourra déménager, même partiellement, avant l'expiration du délai de congé, s'il n'a pas exécuté les réparations lui incombant, payer le montant du loyer et des accessoires et justifier au **BAILLEUR** du paiement de toutes les conditions personnelles et immobilières et de tous les impôts et taxes à sa charge.

Il devra donner sa nouvelle adresse au **BAILLEUR** lors de son départ.

Si par des manœuvres dilatoires, le **PRENEUR** parvient à se maintenir dans les lieux après l'expiration du délai de congé, il sera fait application des dispositions prévues à la CLAUSE RESOLUTOIRE.

CLAUSE PENALE

Au cas où le **PRENEUR** serait défaillant dans le paiement de ses loyers, des charges et de tous accessoires, il paiera, outre l'ensemble des frais exposés par le **BAILLEUR** y compris le droit proportionnel (article 12 du tarif de l'huissier de justice), ainsi que ses honoraires, 10% du montant de la somme due pour couvrir le **BAILLEUR** tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement, que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal majoré de 500 points de base, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le **PRENEUR** se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme, tous mois commencé étant dû en entier.

Dans le cas où la location sera résiliée en exécution de la clause résolutoire, le **PRENEUR** sera tenu au paiement intégral du loyer et des charges du mois en cours duquel prendra date de résiliation. En

outre, le montant du dépôt de garantie restera acquis au **BAILLEUR**, à titre de clause pénale, sans préjudice de droit, restant appartenir à celui-ci, de poursuivre le paiement des sommes dues par le **PRENEUR**, l'exécution des conditions du présent bail et le versement de tous dommages et intérêts en application de l'Article 1760 du Code Civil.

De plus, si par des manœuvres dilatoires, le **PRENEUR** parvient à se maintenir dans les lieux, il sera tenu de verser au **BAILLEUR**, jusqu'à son départ définitif, une indemnité d'occupation égale ou double du loyer normal majoré du montant des charges.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement intégral, à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer ou d'un complément de dépôt de garantie, ou de toutes sommes quelconques dues en vertu du bail et de ses accessoires (taxes, charges, provisions sur charges etc.) comme en cas d'inexécution de l'une des clauses ou conditions du présent contrat, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au **BAILLEUR**, un mois après un commandement à payer ou mise en demeure d'exécuter, restés infructueux.

A cet égard, entre dans le cadre des clauses ou conditions du présent contrat susceptibles d'entraîner l'application de la clause résolutoire et sans que cette liste soit limitative, les obligations prévues ci-dessus au paragraphe « assurances- entretien des lieux-travaux- sous location- exploitation ».

Si le **PRENEUR** refuse de quitter les lieux immédiatement, il pourra être expulsé sur simple ordonnance de référé rendue à titre d'exécution d'acte, le tout nonobstant toutes offres, conciliations ou exécutions ultérieures.

Les frais exposés devront être remboursés dans un délai de quinze jours imparti au **PRENEUR** pour remplir ses engagements.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'à son encaissement, nonobstant la remise de la quittance, et la clause résolutoire pourra être acquise au **BAILLEUR** dans le cas où le chèque serait impayé.

En cas de résiliation du bail par la faute du **PRENEUR**, le dépôt de garantie détenu par le **BAILLEUR** lui restera définitivement acquis à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

Tous frais de procédures, de poursuite ou de mesure conservatoire, ainsi que tous frais de levée d'état et de notification, s'ils sont nécessaires conformément à la loi du 17 mars 1909, resteront à la charge du **PRENEUR** et seront considérées comme supplément et accessoires du loyer.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

a) 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 remet au Preneur la « fiche récapitulative » prévue au même article dudit Code, ce que celui-ci reconnaît. Le dossier complet est tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique. Ce document est annexé aux présentes.

b) Risques naturels et technologiques

Le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels et Technologiques (ERNT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, établi depuis moins de six mois, conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement. Ces documents sont annexés aux présentes.

c) Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-3-1 du même code, effectué en date du "17/06/2014". Ce document est annexé aux présentes

DISPOSITIONS DIVERSES

Indivisibilité et solidarité :

En cas de décès du PRENEUR, si celui-ci se trouve être par suite de cession une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers ou ses représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires, que pour l'exécution du présent bail et sans qu'ils puissent invoquer²le bénéfice de discussion. Ils supporteront en outre et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévus à l'Article 877 du Code Civil.

Tolérances :

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 être considérées comme génératrices d'un droit quelconque, le **BAILLEUR** pouvant toujours y mettre fin.

Frais :

Le **PRENEUR** paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile :

- Le **BAILLEUR**, en son siège social
- Le **PRENEUR**, dans les lieux loués

Fait à Paris, le

18 juin 2015

En **DEUX** exemplaires.

LE BAILLEUR

Lu et approuvé- signature

"Lu et approuvé"
SCI A.L.J.
33 AVENUE FOCH - 75116 PARIS
Tél. 01 55 74 62 43
RCS 432 485 639

LE PRENEUR

Lu et approuvé - signature

Lu et approuvé
