

BAIL COMMERCIAL

(Articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce)

ENTRE

SAMSON

ET

MONSIEUR FRANCISCO BESELGA

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
CHAPITRE 1er - DESCRIPTION	6
Article 1 ^{er} : OBJET	6
Article 2 : DESIGNATION	6
Article 3 : DUREE	7
Article 4 : DESTINATION, AUTORISATION COMMERCIALE	7
CHAPITRE 2 - CHARGES ET CONDITIONS	7
Article 5 : CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE	7
5.1 Conformité et réglementation	7
5.2 Nuisances	9
5.3 Emménagement	9
5.4 Jouissance	9
Article 6 : TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS	10
Article 7 : ETAT PREVISIONNEL ET RECAPITULATIF DES TRAVAUX	11
Article 8 : GARNISSEMENT - EXPLOITATION	12
Article 9 : ENTRETIEN ET SURVEILLANCE DES LOCAUX	12
Article 10 : ALIGNEMENT, EXPROPRIATION	14
Article 11 : VISITE DES LOCAUX	14
Article 12 : DECLARATIONS	14
12.1 – Sur l'état de solvabilité du PRENEUR et les modifications de ses statuts	14
12.2 - Sur les actes et faits antérieurs à la signature du présent bail	14
12.3 – Sur les documents annexés ou remis en vertu du présent bail	15
Article 13 : CONTRIBUTIONS, IMPOTS, TAXES	15
Article 14 : FLUIDES	15
Article 15 : ETAT DES LIEUX :	16
Article 16 : ASSURANCES ET RECOURS	16
16-1 Assurance du BAILLEUR	16
16-2 Assurance du PRENEUR	16
16-3 Renonciation à tous recours	17
Article 17 : CESSION, SOUS-LOCATION ET AUTRES SITUATIONS	18

Article 18 : RESTITUTION DES LOCAUX.....	20
Article 19 : DESTRUCTION DES LIEUX.....	21
CHAPITRE 3 - OBLIGATIONS FINANCIERES.....	21
Article 20 : LOYER.....	21
Article 21 : INDEXATION DU LOYER.....	21
Article 22 : ACCESSOIRES DU LOYER.....	22
Article 23 : TAXES ET DROITS.....	23
Article 24 : MODALITES DE REGLEMENT.....	23
Article 25 : CLAUSE PENALE.....	23
Article 26 : REGLEMENTS.....	24
Article 27 : DEPOT DE GARANTIE.....	24
Article 28 : INDEMNITE D'OCCUPATION.....	25
CHAPITRE 4 - AUTRES OBLIGATIONS.....	25
Article 29 : CLAUSE RESOLUTOIRE.....	25
Article 30 : TOLERANCE.....	26
Article 31 : ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ERP).....	26
Article 32 : PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATIONS.....	27
Article 33 : FRAIS D'ENREGISTREMENT - HONORAIRES.....	27
Article 34 : DECHARGE DU REDACTEUR.....	27
Article 35 : ELECTION DE DOMICILE.....	28
CHAPITRE 6 - CONDITIONS DE LOCATION.....	28
1° DESIGNATION :.....	28
2° DATE DE REFERENCE.....	28
3° DESTINATION AUTORISATION COMMERCIALE.....	28
4° MODALITE DE PAIEMENT.....	28
5° LOYER ANNUEL DE BASE.....	28
6° PROVISIONS SUR CHARGES.....	28
7° DEPOT DE GARANTIE.....	29
8° INDICES DE REFERENCES.....	29

ENTRE LES SOUSSIGNE(E)S

Madame Marie-Ségolène SAMSON, épouse LE MEN, Monsieur Yves SAMSON, Madame Blandine SAMSON et Madame Séverine SAMSON, ayant tous fait expressément élection de domicile au Cabinet LONCHAMP, dûment mandaté à cet effet, représentés par leur mandataire, le Cabinet LONCHAMP, SARL au capital social de 40 000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro B 612 039 792, dont le siège est à PARIS 2° - 4 rue de la Paix - représentée par Monsieur Julien LONCHAMP où ils font élection de domicile.

Ci-après dénommés " LE BAILLEUR "

D'UNE PART

ET :

Monsieur Francisco BESELGA, demeurant à LE BLANC MESNIL (93150) – 1, cité Pasteur – Bâtiment 2 – Escalier 4

Ci-après dénommé " LE PRENEUR "

D'AUTRE PART

PREAMBULE

Par acte sous seing privé en date du 18 janvier 2006, enregistré à PARIS le 6 février 2006, bordereau 52/5, le Cabinet LONCHAMP a donné à bail à la SARL GTG UNION différents locaux dépendant d'un immeuble situé à **PARIS (75010) – 138, rue du Faubourg Saint-Martin**.

Ce bail a été consenti pour une durée de neuf ans, moyennant un loyer annuel de 15 000 € (QUINZE MILLE EUROS) plus taxes et prestations, à compter du 1^{er} octobre 2005 arrivant à expiration le 30 septembre 2014 et suivant différentes autres clauses et conditions que les parties n'ont pas jugé utile de reprendre ici.

A la signature de cet acte, il a été versé à titre de dépôt de garantie, un complément de dépôt de garantie de 1 156,75 € (MILLE CENT CINQUANTE-SIX EUROS SOIXANTE-QUINZE CENTIMES) pour former avec celle de 2 593,25 € (DEUX MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS VINGT-CINQ CENTIMES) précédemment versée, un dépôt de garantie total de 3 750 € (TROIS MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS). Ladite somme n'étant en aucun cas productive d'intérêts.

PARAPHIE

11 CB

Par un avenant en date du 19 janvier 2009, le loyer annuel a été porté à la somme de 17 681,10 € (DIX SEPT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-UN EUROS DIX CENTIMES), à compter du 1^{er} OCTOBRE 2008 plus taxes et prestations.

A la signature de cet acte, la SARL GTG UNION a versé à titre de complément de dépôt de garantie, la somme de 670,27 € (SIX CENT SOIXANTE-DIX EUROS VINGT-SEPT CENTIMES) pour former avec celle de 3.750 € (TROIS MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS) un dépôt de garantie total de 4 420,27 € (QUATRE MILLE QUATRE CENT VINGT EUROS VINGT-SEPT CENTIMES). Ladite somme n'étant en aucun cas productive d'intérêts.

En date du 21 janvier 2011 la SARL GTG UNION a cédé son fonds de commerce à Monsieur BESELGA.

Par protocole d'accord en date du 29 avril 2011, le bail a été prorogé d'une année pour expirer le 30 SEPTEMBRE 2015 et le loyer annuel a été fixé à 20 700 € (VINGT MILLE SEPT CENT EUROS) à compter du 21 janvier 2011.

Par un avenant en date du 17 juillet 2012, le loyer annuel a été porté à la somme de 21 488,18 € (VINGT ET UN MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS DIX-HUIT CENTIMES), à compter du 1^{er} OCTOBRE 2011 plus taxes et prestations.

A la signature de cet acte, Monsieur BESELGA a versé à titre de complément de dépôt de garantie, la somme de 951,78 € (NEUF CENT CINQUANTE ET UN EUROS SOIXANTE-DIX-HUIT CENTIMES) pour former avec celle de 4 420,27 € (QUATRE MILLE QUATRE CENT VINGT EUROS VINGT-SEPT CENTIMES) précédemment versée un dépôt de garantie total de 5 372,05 € (CINQ MILLE TROIS CENTS SOIXANTE-DOUZE EUROS CINQ CENTIMES). Ladite somme n'étant en aucun cas productive d'intérêts.

Par un avenant en date du 21 septembre 2015, le loyer annuel a été porté à la somme de 22 787,98 € (VINGT-DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS QUATRE-VINGT-DIX HUIT CENTIMES), à compter du 1^{er} OCTOBRE 2014 plus taxes et prestations.

A la signature de cet acte, Monsieur BESELGA a versé à titre de complément de dépôt de garantie, la somme de 324,95 € (TROIS CENT VINGT-QUATRE EUROS QUATRE-VINGT-QUINZE CENTIMES) pour former avec celle de 5 372,05 € (CINQ MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS CINQ CENTIMES) précédemment versée un dépôt de garantie total de 5 697 € (CINQ MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS). Ladite somme n'étant en aucun cas productive d'intérêts.

Par un avenant en date du 28 mars 2018, le loyer annuel a été porté à la somme de 22 815,64 € (VINGT-DEUX MILLE HUIT CENT QUINZE EUROS SOIXANTE-QUATRE CENTIMES), à compter du 1^{er} OCTOBRE 2017 plus taxes et prestations.

A la signature de cet acte, Monsieur BESELGA a versé à titre de complément de dépôt de garantie, la somme de 6,91 € (SIX EUROS QUATRE-VINGT-ONZE CENTIMES) pour former avec celle de 5 697 € (CINQ MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS) précédemment

H 50

versée un dépôt de garantie total de 5 703,91 € (CINQ MILLE SEPT CENT TROIS EUROS QUATRE-VINGT-ONZE CENTIMES). Ladite somme n'étant en aucun cas productive d'intérêts.

Lors d'un rendez-vous le 14 novembre 2018 dans les bureaux du Cabinet LONCHAMP, ce dernier a proposé à M. BESELGA de renouveler le bail en cours.

Dans ces conditions, les parties sont convenues d'une part de résilier purement et simplement le bail en cours, d'autre part de la rédaction d'un nouveau bail aux conditions suivantes :

CHAPITRE 1er - DESCRIPTION

Article 1^{er} : OBJET

Le Cabinet LONCHAMP ès qualités, fait bail par les présentes, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce, et donne à loyer à **Monsieur Francisco BESELGA**, PRENEUR, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis à : **PARIS (75010) – 138 RUE DU FAUBOURG SAINT-MARTIN**

Article 2 : DESIGNATION

UNE BOUTIQUE AU REZ-DE-CHAUSSEE D'UN IMMEUBLE SITUE A PARIS 10^{EME} – 138 RUE DU FAUBOURG SAINT-MARTIN – AVEC UNE ARRIERE-BOUTIQUE, UNE PETITE CHAMBRE AU PREMIER ETAGE, UNE CAVE.

ainsi que lesdits lieux s'étendent se poursuivent et comportent avec toutes leurs dépendances, sans exception ni réserve et sans qu'il soit besoin d'en faire ici plus ample désignation à la demande du PRENEUR qui déclare les parfaitement connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes, renonçant à élever aucune réclamation en raison soit de leur état, soit même d'erreur dans la désignation. Le prix du loyer a été notamment fixé en fonction de l'appréciation globale faite par le PRENEUR desdits locaux. Toute différence entre les surfaces citées et les dimensions réelles des susdites ne pourra justifier ni réduction ni augmentation de loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le PRENEUR s'interdit d'occuper sans titre tous autres lieux de l'immeuble sous peine de résiliation du présent bail.

Les parties conviennent expressément que les locaux objets du présent bail forment un tout unique et indivisible.

Article 3 : DUREE

Le présent bail, conclu pour une durée de **9 ANS** prendra effet le **1^{ER} JANVIER 2019** pour se terminer le **31 DECEMBRE 2027**.

Le PRENEUR aura la faculté de donner congé avec un préavis de six mois, à l'expiration de chaque période triennale et ce, par acte extrajudiciaire, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception conformément aux articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce.

Le BAILLEUR aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du même code, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de construire un local d'habitation sur un terrain loué nu ou dans les conditions et les secteurs ou périmètres prévus aux articles L. 313-1 et suivants et L. 313-4 et suivants du Code de l'urbanisme et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Article 4 : DESTINATION, AUTORISATION COMMERCIALE

Le PRENEUR devra exercer son activité et utiliser les locaux lui-même et à l'usage exclusif précisé à l'article 3° du chapitre 6 des présentes, paisiblement et conformément aux dispositions des articles 1728 et 1729 du Code civil, à l'exclusion de toute autre activité et sans pouvoir exiger aucune exclusivité de la part du BAILLEUR en ce qui concerne les autres locations dans l'immeuble, le BAILLEUR se réservant de louer d'autres locaux du même immeuble au même usage.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle à ses frais, risques et périls, de toutes les réclamations qui seraient formulées par les tiers, eu égard à son activité.

Le PRENEUR devra exercer dans les lieux loués de manière permanente la totalité des activités prévues, celles-ci constituant un tout indivisible.

CHAPITRE 2 - CHARGES ET CONDITIONS

Article 5 : CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

5.1 Conformité et réglementation

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et notamment à celles ci-après, que le PRENEUR s'oblige à exécuter exactement et sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé, et à peine de tous dommages et intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR.

Le PRENEUR ne pourra occuper chaque partie de l'immeuble donné à bail que selon la qualité que lui reconnaît l'administration de l'Etat, du département ou de la commune ; il devra en jouir raisonnablement et ne rien faire qui, par son fait ou celui des gens à son service, puisse nuire à la pérennité et à la tranquillité de l'immeuble ou à la tranquillité du voisinage.

Nonobstant toute autorisation administrative, le PRENEUR ne pourra sous quelque forme que ce soit procéder à une extension de son activité commerciale sur la voie publique, et réaliser ou modifier toute installation particulière sur la voie publique sans une autorisation formelle du BAILLEUR.

Le PRENEUR reconnaît que les locaux objets des présentes sont conformes à la destination prévue au bail.

Le PRENEUR prendra à sa charge tous les travaux de mise en conformité nécessaires au regard de toute norme obligatoire au titre de quelque réglementation que ce soit et sera tenu d'exécuter à ses frais et sans exception, tous travaux qui seraient prescrits ou imposés par les normes ou autorités administratives à ce sujet dans les lieux loués quelle qu'en soit la nature, qu'ils soient ou non liés à son activité, notamment les travaux d'insonorisation qui seraient nécessaires, de même que les travaux de traitement et d'évacuation des fumées, d'isolement et de sécurité contre l'incendie, d'hygiène, d'aménagement des accès liés aux problématiques d'accessibilités pour personnes handicapées et tous ceux nécessaires pour le respect de la réglementation des établissements recevant du public, pour le cas où cette réglementation serait applicable.

Le BAILLEUR ne garantit pas le nombre de personnes susceptibles d'être accueillies dans les locaux. Il appartient au PRENEUR de s'en informer et de procéder, s'il y a lieu, et à ses frais, à tous travaux nécessaires ou utiles à cet effet sous réserve de respecter les dispositions du présent bail relatives à l'exécution des travaux.

L'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer les activités précisées au titre des stipulations particulières du bail n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires ou de toutes autres autorisations à quelque titre que ce soit ni aucune diligence à cet égard.

Par dérogation à l'article 1719 du Code Civil, le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires à l'exercice de son activité dès à présent et pendant toute la durée du bail, du maintien des locaux en conformité au regard de toutes les réglementations administratives et de police applicables tant à l'immeuble qu'auxdits locaux qu'à l'activité qui y sera exercée.

Il ne pourra être exercé aucun recours contre le BAILLEUR au cas où ces autorisations ne lui seraient pas accordées ou viendraient à lui être retirées pendant le cours du bail, le PRENEUR faisant son affaire personnelle de toutes réclamations qui lui seraient faites, le BAILLEUR ne devant jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR versera s'il y a lieu, à l'administration compétente, toutes redevances liées à l'affectation des locaux ou remboursera au BAILLEUR le montant desdites redevances.

Le PRENEUR s'oblige à transférer au BAILLEUR et au plus tard en fin de contrat le bénéfice de toutes les autorisations administratives dont les lieux loués ont fait ou feront l'objet et qui auront été demandées et obtenues par lui.

5.2 Nuisances

Il devra respecter les charges et conditions du règlement de copropriété, du règlement de jouissance, du cahier des charges ou de tout document régissant l'ensemble immobilier.

Le PRENEUR prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire, par ses matériels, outillages ou équipements, son personnel, ses fournisseurs ou sa clientèle en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble; notamment, le PRENEUR devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, odeurs, émanations, vibrations ou autres en provenance des locaux dont il est locataire, ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles.

Il devra déclarer en mairie et en informer conjointement le BAILLEUR, la présence d'insectes xylophages dans l'immeuble dès qu'il en a connaissance.

Le PRENEUR s'interdit d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble et de jeter ou laisser jeter dans les égouts des produits corrosifs, dangereux ou polluants tels que solvants ou produits chimiques non ménagers ou pouvant boucher les canalisations d'évacuation.

5.3 Emménagement

Le PRENEUR s'oblige à n'intenter aucune action judiciaire, ni prétendre à aucune indemnité en cas de retard dans la prise de possession des lieux loués, si ce retard est imputable au précédent locataire ou si, à la date prévue pour l'emménagement, les travaux de remise en état n'étant pas entièrement terminés, les locaux ne pouvaient être mis à la disposition du PRENEUR. Le BAILLEUR sera simplement tenu de rembourser les loyers d'avance et le dépôt de garantie au cas où la date réelle d'entrée en jouissance ne conviendrait pas au PRENEUR, le présent bail étant en ce cas résilié sur la seule demande du PRENEUR.

5.4 Jouissance

Pour ce qui concerne les locaux à usage de boutique, le PRENEUR ne pourra faire les approvisionnements que le matin avant 10 heures et ce, par la boutique seulement.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

Le PRENEUR devra assurer le stockage, l'entrée et la sortie des poubelles personnelles rendues obligatoires si l'activité commerciale du PRENEUR dépasse les besoins normaux d'un locataire.

Article 6 : TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS

Le PRENEUR devra souffrir sans indemnité, ni diminution de loyer toutes les réparations ainsi que tous les travaux qui pourraient être exécutés dans les lieux loués, à l'initiative du BAILLEUR ou de la copropriété, notamment le passage de câbles ou de canalisations et autres dans l'immeuble ou dans les lieux loués, dans les immeubles voisins ou sur la voie publique pendant le cours du bail, quelles qu'en soient la nature et la durée, même si ces travaux dureraient plus de quarante jours pourvu qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf dans le cas de force majeure le BAILLEUR faisant, en ce qui le concerne, ses meilleurs efforts pour que la gêne occasionnée soit la plus faible possible, et supporter dans les mêmes conditions tous travaux d'amélioration, agrandissement, transformation, reconstruction, construction nouvelle ou surélévation que le BAILLEUR ou la copropriété jugerait convenable de faire exécuter dans l'immeuble pendant le cours du bail ; il devra supporter dans les mêmes conditions toutes les conséquences des travaux, notamment les échafaudages, la présence de machines, matériels, équipements et matériaux quelconques dans ou à proximité des lieux loués comme dans les parties communes.

Il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sur laquelle il devra s'informer, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle du respect de toutes obligations légales, lui incombant ou incombant au BAILLEUR et plus généralement des suites et conséquences de ces obligations, sans recours contre le BAILLEUR ni garantie de ce dernier. Le PRENEUR s'interdit de faire réaliser quelques travaux que ce soit dans les lieux loués sans avoir demandé préalablement au BAILLEUR la communication du dossier technique amiante prévu par l'article R. 1334-22 ou l'article R. 1334-28 du Code de la santé publique qui le fera établir aux frais exclusifs du PRENEUR.

Le PRENEUR ne pourra effectuer dans les lieux loués des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité.

Tous les travaux quels qu'ils soient : modification de façade, changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de planchers, d'installation de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, etc., devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du BAILLEUR, quand bien même ils auraient été prescrits par l'administration. Pour l'obtenir, le PRENEUR communiquera au BAILLEUR tous documents relatifs aux travaux ou installations projetés tels que plans, notes techniques, etc. Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du PRENEUR et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le BAILLEUR et dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR. Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur, poussières ou trépidations et souscrira toutes les

assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux. En aucun cas le PRENEUR ne sera autorisé à poser un revêtement de sol collé sur parquet. De même le PRENEUR ne sera pas autorisé à changer les revêtements des murs, plafonds et sols.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le PRENEUR en cours de bail, deviendront, pour les seuls travaux explicitement agréés par le BAILLEUR, soit en fin de bail, soit au départ du PRENEUR, la propriété du BAILLEUR sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé au BAILLEUR d'exiger la remise des lieux, de tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du PRENEUR, même pour des travaux expressément autorisés par le BAILLEUR.

Le PRENEUR déposera si cela est nécessaire à la conduite du chantier tout meuble et objet mobilier, marchandises, agencement, décoration, stores, enseignes ou marquises, installation quelconque dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le BAILLEUR, la copropriété ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier le ravalement, la recherche ou la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, les gros travaux, sans que la présente énumération soit limitative.

Le PRENEUR ne pourra apposer ni plaque, ni enseigne, ni store, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR qui sollicitera, en tant que de besoin les autorisations prévues au règlement de copropriété ou de tout autre règlement, cahier des charges ou statuts auxquels lui-même sera soumis, étant toutefois précisé que le PRENEUR fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. Cette autorisation, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

Le PRENEUR supportera par dérogation aux dispositions de l'article 1723 du Code Civil que le BAILLEUR apporte toutes les modifications qu'il estimera nécessaires à l'aspect extérieur de l'immeuble.

Article 7 : ETAT PREVISIONNEL ET RECAPITULATIF DES TRAVAUX

Le BAILLEUR déclare qu'il n'existe, à la date de signature des présentes, aucun projet de travaux dans les trois années suivant celle de la signature du bail.

Cette indication est donnée à titre purement indicatif, le PRENEUR ne pouvant se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR de cette déclaration. L'état prévisionnel des travaux envisagés pour les trois prochaines années ne saurait constituer pour le BAILLEUR un quelconque engagement, ce dernier restant libre de ne pas les réaliser ou d'en réaliser d'autres.

Le BAILLEUR a réalisé dans les trois années précédant la conclusion du bail les travaux significatifs suivants :

Etat récapitulatif et coût des travaux :

Exercice 2015/2016

- Réfection des canalisations tout à l'égout : 30 585,11 € TTC

Exercice 2018

- Réfection de l'installation électrique parties communes : 2 491,02 € TTC
- Mise aux normes de l'ascenseur : 2 320 € TTC

Article 8 : GARNISSEMENT - EXPLOITATION

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

Le PRENEUR devra maintenir les locaux constamment ouverts, achalandés et effectivement exploités, sans interruption hormis la période de fermeture annuelle limitée à trente jours ouvrables par an.

En cas de délivrance d'un congé comportant offre de paiement d'une indemnité d'éviction, le PRENEUR sera tenu de poursuivre l'exploitation de son fonds dans les locaux donnés à bail et de les maintenir garnis jusqu'au complet paiement de l'indemnité d'éviction.

Article 9 : ENTRETIEN ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 1719 du Code civil, le PRENEUR sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant la durée du bail et à ses frais, tous les travaux de remplacement complet, de réparation et d'entretien, quand bien même ils résulteraient de la vétusté provenant d'un usage normal du bien donné à bail, y compris tous travaux prescrits ou ordonnés par l'autorité administrative et notamment à titre indicatif et non limitatif, ravalement, travaux ou remplacement de couverture vitrée, grillage de protection, conduit de fumée. Il devra entretenir et procéder, aussi souvent que nécessaire et au moins une fois l'an, au nettoyage des chéneaux, courettes vitrées, canalisations, descentes d'eau pluviale qui pourraient intéresser les lieux loués et, en général à toute réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit afin de conserver les lieux loués en parfait état desdites réparations et de celles qui sont à la charge du BAILLEUR mais, qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des obligations dont le PRENEUR a la charge, 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. Resteront à la charge du bailleur les dépenses liées aux grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil et celles visées à l'article R 145.35 du Code de commerce.

Pour ce qui concerne notamment les locaux à usage de boutique, le PRENEUR devra assurer la réfection de la devanture au moins une fois tous les trois ans, de façon à ne pas déparer la bonne tenue de l'immeuble. Il en ira de même pour l'entretien la réparation, le remplacement des stores, marquises, grilles, rideaux de fermeture.

Le PRENEUR devra entretenir, réparer ou remplacer à ses frais tous équipements spécifiques, tels que climatisation, ventilation, installations électriques et téléphoniques conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation. A cette fin, il souscrira tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copie au BAILLEUR sur simple demande de celui-ci. Le PRENEUR devra maintenir les fermetures, volets, rideaux de fermeture en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

Il devra de même laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires et supporter à ses frais toute modification d'arrivée de ses branchements, de remplacement de ses compteurs ou de ses installations intérieures pouvant être exigé par le BAILLEUR, ou encore par les compagnies distributrices des eaux, de l'électricité et des fluides de chauffage ou de conditionnement d'air.

A défaut d'exécution de ces travaux, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR, après injonction et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du PRENEUR sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause. Ces dispositions concernent également tous les frais incombant à ces titres au BAILLEUR, en vertu du règlement de copropriété, du cahier des charges ou de tout autre document.

Le PRENEUR laissera le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous autres entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles.

Le PRENEUR ne devra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement sous quarante-huit heures le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués, même en l'absence de dégâts apparents, sous peine d'être tenu pour responsable des conséquences de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Il devra faire ramoner les cheminées s'il y a lieu à ses frais par le fumiste de l'immeuble toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an comme en fin de jouissance ; nettoyer grilles, conduits et bouches de ventilation ou d'aération de manière que celles-ci soient toujours en parfait état de fonctionnement.

Il ne pourra utiliser dans les lieux qu'un mode de chauffage conforme à la réglementation en vigueur.

7 AB

Le PRENEUR ne pourra rendre le BAILLEUR ou son mandataire responsable des faits du concierge ou du gardien qui, pour toute mission à eux confiée par le PRENEUR, sera considéré comme un mandataire exclusif et spécial. Il est spécifié que le concierge ou gardien n'a pas pouvoir d'accepter un congé ou de signer soit un contrat de location, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat. En conséquence, sa signature ne saurait engager le BAILLEUR ou son mandataire. Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression de la concierge ou du gardien, s'il en existe.

Article 10 : ALIGNEMENT, EXPROPRIATION

Si l'immeuble est ou venait à être frappé d'alignement et qu'en conséquence il ne pouvait être réparé et devenait inhabitable, il ne pourrait en résulter aucune indemnité à la charge du BAILLEUR par suite de résiliation du présent bail. Il en sera de même en cas d'expropriation de tout ou partie de l'immeuble.

Article 11 : VISITE DES LOCAUX

Le PRENEUR laissera visiter les lieux par le BAILLEUR ou d'éventuels locataires en cas de congé ou de résiliation de bail pendant la période de préavis ; il souffrira dans les mêmes conditions l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au BAILLEUR.

En cas de vente de l'immeuble, les visites et les appositions d'écriteaux ou d'affiches seront réalisées dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Le PRENEUR autorise dès à présent tout huissier mandaté par le BAILLEUR à pénétrer dans les lieux loués pendant ladite période.

En cas de refus ou d'impossibilité, il devra s'acquitter d'une indemnité fixée à six mois de loyer.

Article 12 : DECLARATIONS

12.1 – Sur l'état de solvabilité du PRENEUR et les modifications de ses statuts

Le PRENEUR personne morale s'oblige à informer le BAILLEUR de toutes modifications significatives de la composition de son capital et de la personnalité de ses dirigeants.

12.2 - Sur les actes et faits antérieurs à la signature du présent bail

Le présent contrat de bail, en ce inclus ses annexes, constitue l'unique accord entre les parties. Il annule et remplace tout autre accord ou acte qui avait pu être conclu entre les parties au sujet de la prise à bail des locaux loués. Le PRENEUR s'engage à ne pas se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR de tous documents, plaquettes ou autres relatifs aux

locaux loués et à l'immeuble, que ce dernier ou toute autre personne lui aurait remis ou dont il aurait pu avoir connaissance.

12.3 – Sur les documents annexés ou remis en vertu du présent bail

Le contenu et l'exactitude de tous documents techniques, y inclus ceux repris dans les annexes jointes au présent bail, émis par tout organisme, sachant, expert, tiers aux présentes, qui ont été ou seront remis au PRENEUR par le BAILLEUR ou ses Mandataires ne sont pas garantis par ces derniers, lesdits documents n'engageant que leurs auteurs, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

Article 13 : CONTRIBUTIONS, IMPOTS, TAXES

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

Enfin, le PRENEUR remboursera à première demande au BAILLEUR la taxe annuelle sur les surfaces commerciales, de stockage et de bureau en Ile-de-France, si la présente location y est soumise.

En conclusion le loyer ci-après stipulé doit être net de toute charge pour le BAILLEUR comme il est dit à l'article 22 ci-après.

Article 14 : FLUIDES

Le PRENEUR acquittera directement toutes ses consommations personnelles d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, etc. selon les indications de ses compteurs et relevés. Il remboursera au BAILLEUR, à moins qu'il ne traite directement avec eux, les sommes et charges de toutes natures qui seront appelées par les fournisseurs de prestations, services, fluides ou autres.

Le PRENEUR devra souffrir l'installation à ses frais, si le BAILLEUR le juge à propos, de compteurs pour enregistrer ses consommations ; le PRENEUR s'engage à prendre à sa charge les frais d'entretien, de réparation, de remplacement desdits compteurs ainsi que les frais de relevés.

Article 15 : ETAT DES LIEUX :

Les parties rappellent qu'il n'a pas été fait d'état des lieux d'entrée lors de la prise de possession des locaux par le PRENEUR au 21 janvier 2011.

Les parties conviennent donc de ne pas faire établir d'état des lieux, le PRENEUR connaissant les locaux pour les occuper déjà et les déclarant en bon état d'entretien.

Article 16 : ASSURANCES ET RECOURS

16-1 Assurance du BAILLEUR

Le BAILLEUR garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les locaux seront dotés à la prise d'effet du bail et ce, notamment contre les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux.

Le PRENEUR s'engage à aviser le BAILLEUR par lettre recommandée de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de la création de son commerce ou de toute modification de son activité.

16-2 Assurance du PRENEUR

Le PRENEUR garantira pour des sommes suffisantes auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile qu'il peut encourir en vertu des articles 1240, 1241 et 1242 du code Civil pour tous dommages corporels ou matériels ou immatériels causés à des tiers et provoqués directement ou indirectement du fait de son activité et du fait de ses préposés.

Le PRENEUR garantira auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, l'ensemble de ses risques locatifs, ses biens propres, mobilier, matériel, marchandises, ainsi que les aménagements, agencements et embellissements même immeubles par destination qu'il réalisera notamment contre les risques d'incendie, foudre, explosions, dégâts des eaux, frais de déblais, démolition, dommages électriques, tempêtes, vandalismes, attentats, catastrophes naturelles, vol et détériorations, bris de glaces, honoraires d'expert, etc.

Le PRENEUR souscrira une garantie perte d'exploitation.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au BAILLEUR à première réquisition de sa part et au moins une fois l'an à la date d'anniversaire de prise d'effet du bail

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, le PRENEUR devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Le PRENEUR devra déclarer immédiatement à sa compagnie et en informer conjointement le BAILLEUR, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués quand bien

même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au BAILLEUR le montant du préjudice direct ou indirect.

De convention expresse, toutes les indemnités dues au PRENEUR en cas de sinistre seront affectées au privilège du BAILLEUR, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

16-3 Renonciation à tous recours

Le PRENEUR est tenu d'assurer les risques locatifs, ses biens propres dont le mobilier, le matériel et les marchandises ainsi que les aménagements qu'il réalisera, notamment contre l'incendie, dégât des eaux, les risques électriques, les explosions, tempêtes, le vol et les actes de vandalisme, les bris de glaces etc... ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Il assurera également la responsabilité civile générale en raison de dommages causés aux tiers, de son fait, du fait de ses préposés du fait des animaux et de tout autre personne ou bien dont il serait civilement responsable.

Le PRENEUR et ses assureurs renoncent à tous recours contre le BAILLEUR ainsi que contre les mandataires du BAILLEUR et son personnel, quelle que soit la nature et l'origine du sinistre, de même en cas de destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques ou du fait de la privation ou trouble de jouissance des lieux loués.

Au cas où l'origine du sinistre serait imputable à un tiers, le BAILLEUR délègue au PRENEUR son droit de recours.

De même le BAILLEUR ne sera pas responsable des dégâts que le PRENEUR pourra occasionner à des tiers.

Le PRENEUR renoncera à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le BAILLEUR à titre de diminution de loyer ou d'indemnité, notamment :

- en cas de vol ou de cambriolage, de tentative de vol ou de cambriolage, de crime ou de délit ou de tentative à l'encontre du PRENEUR, son personnel ou ses visiteurs dans les lieux loués ou dans les parties communes, ou de toute voie de fait dont le PRENEUR pourrait être victime, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- en cas d'irrégularités ou d'interruption, suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le gaz, le téléphone, les ascenseurs, le chauffage, la ventilation, la climatisation, les groupes électrogènes, les systèmes informatiques s'il en existe, etc., sauf en cas de carence manifeste du BAILLEUR ; comme en cas d'incendie, explosions, détériorations quelconques ;
- en cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage ou du service du concierge s'il existe ;
- en cas de dégâts causés aux lieux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, refoulements, d'infiltrations, d'humidité, d'inondations. quelle qu'en soit la cause ;
- en cas d'agissements ou de faits générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, fussent-ils colocataires, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général ou de l'administration pour n'importe quelle cause, sauf recours direct contre l'auteur du trouble ;

- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante ;
- en cas d'accidents survenant dans les lieux loués ou du fait des lieux loués pendant le cours du présent bail ou de ses renouvellements, quelle qu'en soit la cause ; de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du BAILLEUR, soit des tiers, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef ;

et généralement pour toute action fondée sur l'article 1719-3° du Code Civil.

Les bris de glace ou de verrière arrivés de quelque façon que ce soit seront à la charge du PRENEUR sans aucun recours possible contre le BAILLEUR.

Le PRENEUR renonce expressément à tous recours à l'encontre du BAILLEUR pour les vices et défauts de la chose louée, par dérogation à l'article 1721 du Code Civil.

Article 17 : CESSION, SOUS-LOCATION ET AUTRES SITUATIONS

Le PRENEUR ne pourra sous-louer les locaux, ni donner le fonds de commerce exploité dans les lieux en location-gérance, ni se substituer quiconque dans la jouissance des lieux ou domicilier une quelconque personne physique ou morale. Toute concession de jouissance des locaux loués est interdite de quelque manière que ce soit.

Il pourra céder son droit au présent bail qu'en totalité et à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce considéré comme un tout indivisible en restant, en ce cas, garant et répondant solidairement avec les cessionnaires successifs, eux-mêmes solidairement tenus avec le cédant et entre eux, quand bien même ils auraient quitté les lieux, à compter de la prise d'effet de la cession, pendant la durée du bail restant à courir et de son renouvellement si la cession intervient après le début de la cinquième année du bail et ce par dérogation à l'article L 145-16-2 du Code de Commerce :

- du paiement des loyers, charges, indemnités d'occupation ou toutes sommes que pourrait devoir le locataire
- du paiement des impôts lui incombant et dont BAILLEUR serait responsable,
- du paiement des dettes accessoires suivantes : intérêts, indemnités dues au titre de la clause pénale,
- du paiement des indemnités d'occupation éventuellement dues après la résiliation du bail,
- du paiement des frais et dépens de procédure et cout d'actes,

et du paiement des clauses et conditions du présent bail.

A peine de nullité et de résiliation immédiate du présent bail, il sera établi par le mandataire du BAILLEUR, aux frais des acquéreurs, l'acte de cession auquel interviendrait le BAILLEUR à qui il sera remis sans frais un exemplaire pour lui servir de titre à l'égard de chaque cessionnaire. Le BAILLEUR se réserve la faculté de pouvoir exiger sans frais une cession par acte authentique chez un Notaire du choix du PRENEUR.

La cession devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le PRENEUR dans les lieux loués, telles que définies à l'article 3° du chapitre 6 du présent bail, en ce compris l'enseigne du local, qui constituent un tout indivisible.

Le PRENEUR ne pourra procéder à aucun apport ou cession, sans être à jour de ses obligations financières à l'égard du BAILLEUR.

En outre, le PRENEUR ne pourra pas céder son fonds de commerce sans en proposer préalablement l'achat au BAILLEUR. Celui-ci disposera, après la notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui lui sera faite du projet d'acte de cession du fonds de commerce, indiquant à peine de nullité de la notification :

- l'état civil et l'adresse de l'acquéreur, s'il s'agit d'une personne physique ou le nom raison sociale et siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait K-bis délivré par le registre du Commerce :
- le prix de vente du fonds et ses modalités de paiement,
- toutes conditions de la vente projetée,
- l'énumération qualitative et évaluation du stock,
- l'énumération des contrats conclus par l'entreprise en ce y compris les contrats de travail avec, identification des co-contractants et leur ancienneté.

d'un délai d'un mois pour faire savoir au PRENEUR s'il entend acquérir aux conditions proposées.

L'acte ne pourra pas comporter de faculté de substitution au profit d'un tiers.

A défaut de réponse dans le délai prévu, le BAILLEUR sera considéré comme ayant renoncé à exercer le droit de préemption.

La cession devra alors intervenir dans le mois de l'exercice du droit de préemption par le BAILLEUR, faute de quoi cette cession serait réputée non avenue.

La cession devra s'effectuer, sous peine de nullité, aux mêmes charges et conditions que celles proposées au BAILLEUR.

Dans toutes les hypothèses de transfert du présent bail, même en cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif, il devra être procédé à la signification au BAILLEUR par application de l'article 1690 du Code civil.

L'acte de cession du fonds de commerce devra impérativement prévoir que le cessionnaire remboursera au BAILLEUR, le montant des charges qui seraient dues par le Cédant à la date de la cession du fonds de commerce. Il fera son affaire personnelle du remboursement de ces sommes par le Cédant.

Au cas où une Société serait caution et que cette Société serait soit dissoute, soit liquidée, le dirigeant de la Société (gérant, président, etc.) au moment de sa dissolution ou liquidation, sera substitué de plein droit à titre personnel pour l'exercice du cautionnement jusqu'au terme du bail.

Nantissement

Tout nantissement consenti par le PRENEUR sur le fonds exploité dans les lieux loués devra être intégralement dénoncé au BAILLEUR dans le délai du mois à compter de son inscription.

Article 18 : RESTITUTION DES LOCAUX

Avant de déménager, le PRENEUR devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le PRENEUR devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les lieux loués en bon état ce qui sera constaté par un état des lieux dressé par ministère d'huissier à la suite duquel le PRENEUR devra remettre les clés au BAILLEUR. Cet état des lieux dont la date sera déterminée d'un commun accord entre les parties comportera, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer, nonobstant la remise des clés.

Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent au jour et heure prévus pour l'état des lieux, l'Huissier désigné pour son établissement pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les locaux, les frais correspondants étant à la charge exclusive du PRENEUR.

L'état des lieux ainsi dressé sera considéré de convention expresse entre les parties comme contradictoire.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le PRENEUR devra, dans les huit jours de la notification des devis, établis à la demande du BAILLEUR, donner son accord sur lesdits devis.

Si le PRENEUR ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le BAILLEUR pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, en réclamant le montant au PRENEUR.

Si le PRENEUR manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à titre de condition essentielle et déterminante à les faire exécuter par des entreprises qualifiées et agréées par le BAILLEUR.

Au cas où les travaux n'auraient pas été exécutés avant le départ et pour quelque cause que ce soit, une indemnité sera due pour les journées à courir avant la possibilité de relogement d'un nouveau locataire, indemnité égale au double de la journée de loyer prévue au présent engagement.

Les locaux devront être rendus en parfait état d'entretien et de réparations locatives.

Lors de son départ, le PRENEUR devra donner sa nouvelle adresse au BAILLEUR ou à son mandataire.

Article 19 : DESTRUCTION DES LIEUX

Par dérogation à l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou autre événement de la majeure partie en superficie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, le PRENEUR renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution du prix. Toutefois, la présente clause ne fait pas échec au droit accordé au PRENEUR par le dernier alinéa de l'article L. 145-17 du Code de commerce.

CHAPITRE 3 - OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 20 : LOYER

Le loyer fixé ci-après constitue une clause déterminante pour les deux parties de la conclusion du présent bail qui, d'accord entre les parties et de convention expresse ne saurait représenter un prix supérieur à la valeur locative des locaux loués à la date de prise d'effet du bail.

Toute indemnité de changement de commerce, d'entrée, de loyer pas de porte, prix de cession du droit au bail ou autre, sera considérée comme indemnité complémentaire et forfaitaire du loyer pour la période du bail.

Article 21 : INDEXATION DU LOYER

A compter du point de départ du bail, le loyer sera indexé tous les trois ans, automatiquement, de plein droit et sans notification préalable proportionnellement à la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

Le réajustement du loyer se fera tous les trois ans le **1^{ER} JANVIER**, en vertu de la présente clause, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice.

L'indice de base sera le dernier indice publié soit l'indice des loyers commerciaux (ILC) du **2EME TRIMESTRE 2018 (112,59)** et l'indice de comparaison du **2EME TRIMESTRE** trois ans plus tard.

Au cas où, pour une raison quelconque, cet indice deviendrait inapplicable, les parties conviennent expressément :

- . de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit à défaut, un indice similaire d'accord entre elles,
- . faute d'accord, de faire désigner par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de la partie la plus diligente, un expert qui aura les pouvoirs de mandataire commun des parties : ce mandataire commun, dont la décision sera définitive et

103

sans recours, aura pour mission de choisir ou au besoin de reconstituer, un indice reflétant le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national.

Les honoraires et les frais d'expert seront supportés par moitié par LE BAILLEUR et LE PRENEUR.

Article 22 : ACCESSOIRES DU LOYER

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR la quote-part à la charge des locaux loués des prestations communes, assurances de l'immeuble, impôt foncier, fournitures individuelles, des dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propreté, à l'entretien et aux réparations grosses ou menues de l'ensemble immobilier et notamment tous frais concernant l'entretien, la réparation et le remplacement des ascenseurs, chauffage, ventilation, climatisation ainsi que tous aménagements, matériel d'exploitation des parties communes, cours et jardins ; il remboursera de même la quote-part des salaires et toutes charges concernant tout le personnel affecté à l'immeuble, tels que gardiens, personnels de nettoyage, d'administration, ainsi que les avances permanentes de trésorerie appelées par le syndic, etc. sans que cette énumération soit limitative, le tout de telle sorte que le loyer ci-après stipulé soit net de toutes charges pour le BAILLEUR.

A défaut de communication par le Syndic ou gestionnaire de l'immeuble de l'arrêté annuel des charges, les charges communes seront réparties entre les PRENEURS au prorata de la surface de leurs locaux par rapport à la surface globale des locaux privatifs.

Le remboursement s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le PRENEUR avec chaque terme et dont le montant est fixé ci-après à l'article 6° du chapitre 6. Pour tenir compte de la fluctuation des charges, le BAILLEUR pourra, au vu des dépenses engagées, modifier annuellement le montant de la provision pour charges.

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

La répartition des charges, impôts, taxes, redevances et du coût des travaux entre les différents locataires occupant l'ensemble immobilier est réalisée au prorata de la surface louée et du règlement de copropriété en vigueur.

La surface louée s'entend comme celle mise à la disposition du LOCATAIRE. A cet effet, il est précisé que le LOCATAIRE ne pourra se prévaloir de l'existence de surfaces qu'il n'exploite pas pour s'exonérer du paiement de tout ou partie de ces charges, impôts, taxes, redevances et du coût de ces travaux.

La surface louée est de :

- Rez-de-chaussée : 43 m² environ
- 1^{er} étage : 11 m² environ

Le règlement de copropriété en vigueur pour l'immeuble dans lequel se situe le bien affecté, au regard de la répartition des charges générales, les tantièmes suivants :

Handwritten signature and initials

DESIGNATION	TANTIEMES	DENOMINATEUR
CHARGES COMMUNES GENERALES	1022	10000
ASCENSEUR	24	1000
COMPTEUR D'EAU	1	16
EAU FROIDE	255	943
ORDURES MENAGERES	1	1
IMPOT FONCIER	1	1

Article 23 : TAXES ET DROITS

Le PRENEUR acquittera ses contributions personnelles, taxes mobilières et la cotisation foncière des entreprises (CFE) de la contribution économique territoriale (CET), et satisfera à toutes les charges de balayage, éclairage et autres, auxquelles un PRENEUR est ordinairement tenu, en sorte que le BAILLEUR ne soit jamais recherché à ce sujet.

Il remboursera en outre au BAILLEUR, tous les impôts et taxes et redevances de caractère foncier présents ou futurs, normalement à la charge du propriétaire à la seule exclusion des taxes, impôts et redevances visés à l'article R145-35 du Code de Commerce, le tout en sorte que le loyer touché par le BAILLEUR soit net.

Pour le cas où le loyer ne serait pas soumis à la taxe à la valeur ajoutée, le BAILLEUR pourra, s'il le désire, opter en cours de bail pour le régime de cette taxe sans opposition possible du PRENEUR, qui l'accepte par avance.

Article 24 : MODALITES DE REGLEMENT

Le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR le loyer et ses accessoires en quatre termes de paiement égaux et à terme à échoir les premier janvier, premier avril, premier juillet, et premier octobre de chaque année, tout terme commencé étant dû entier.

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Article 25 : CLAUSE PENALE

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance, le PRENEUR devra payer *ipso facto*, outre les frais de recouvrement (y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice), un intérêt de retard calculé au *prorata temporis* au taux de base bancaire augmenté de quatre points, sans que cette pénalité puisse être inférieure à 10 % (dix pour cent) 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, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Code de procédure civile et de tous dommages et intérêts.

Article 26 : REGLEMENTS

Par dérogation aux dispositions des articles 1253, 1254 et 1256 du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le PRENEUR se fera dans l'ordre suivant :

1. frais de recouvrement et de procédure,
2. clause pénale,
3. dommages et intérêts,
4. intérêts de retard,
5. provisions sur charges et soldes de charges,
6. dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
7. indemnités d'occupation ou loyers courants,
8. indemnités d'occupation ou loyers arriérés.

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux accessoires ou annexes par préférence au local principal.

Article 27 : DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le PRENEUR verse au BAILLEUR qui le reconnaît et lui en accorde bonne et valable quittance une somme représentant TROIS mois de loyer hors taxes, à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt qui ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance du loyer restera entre les mains du BAILLEUR pendant tout le cours du bail et sera expressément affecté à garantir l'exécution par le PRENEUR des charges, clauses et obligations lui incombant en vertu du présent acte, ainsi que le paiement de toute somme dont il pourrait être débiteur à un titre quelconque en fin de bail. Par suite, ladite somme ne pourra tenir lieu de paiement d'un terme de loyer devenu exigible ou de toute autre somme due au BAILLEUR en cours de bail.

Cette somme sera remboursée au PRENEUR en fin de jouissance après déménagement et remise des clés, justification du paiement de ses impôts locaux, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour lui à quelque titre que ce soit, sauf en cas de cession, le dépôt de garantie sera restitué au PRENEUR, le Cédant, par l'acte de cession, transférant automatiquement au Cessionnaire la charge de la restitution des locaux après exécution des réparations à la charge du locataire, ou des travaux de remise en état et réparations à la charge du locataire et restitution en état d'origine, si bon semble au BAILLEUR

En cas de variation du loyer le montant du dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

En cas de procédure collective ouverte à l'encontre du PRENEUR, sauvegarde, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, le BAILLEUR pourra de plein droit et automatiquement procéder à la compensation de toute créance antérieure au jugement déclaratif, exigible en vertu du présent bail, notamment loyers, charges, taxes, accessoires et travaux ou réparations, avec le dépôt de garantie détenu entre ses mains et ce à due concurrence.

En outre, en cas de poursuite du bail, le PRENEUR ou son successeur sera tenu de procéder immédiatement à la reconstitution dudit dépôt de garantie, sous la sanction de la clause résolutoire.

Enfin, en cas de mise en jeu de la clause résolutoire, comme en cas de résiliation judiciaire du bail ou de congé avec refus de renouvellement pour motif grave et légitime ou de rupture anticipée du bail imputable au PRENEUR, le dépôt de garantie sera acquis en totalité au BAILLEUR, indépendamment de tous autres dommages et intérêts stipulés au présent bail,

En cas de vente de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, le dépôt de garantie sera transmis par le BAILLEUR à l'acquéreur qui en deviendra seul débiteur à l'égard du PRENEUR ce que ce dernier reconnaît.

Le PRENEUR s'engage à n'en demander la restitution qu'àudit acquéreur.

Article 28 : INDEMNITE D'OCCUPATION

Si à l'expiration du bail, par l'effet d'un congé notifié ou donné, ou en cas de résiliation du bail, le PRENEUR déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux ou s'il résiste à une décision judiciaire ordonnant son expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à une fois et demi le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le BAILLEUR du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués.

Cette indemnité ne pourra en aucun cas être assimilée à une clause pénale et procède de l'application des dispositions de l'article 1134 du Code civil.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas dans l'hypothèse prévue par l'article L. 145-28 du Code de commerce.

CHAPITRE 4 - AUTRES OBLIGATIONS

Article 29 : CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, qu'il résulte du présent contrat, de ses avenants ou d'actes postérieurs ou de décisions judiciaires, ou de ses

4513

accessoires, notamment du dépôt de garantie ou de ses compléments, des indemnités d'occupation en cas de maintien dans les lieux comme de défaut de paiement des frais d'actes extrajudiciaires, ou encore en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent bail ou des obligations légales ou réglementaires incombant au PRENEUR et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter la disposition en souffrance, restés sans effet et contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention de se prévaloir de cette clause, le présent bail pourra être résilié immédiatement de plein droit et si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité, le juge des référés étant compétent, en cas de besoin pour ordonner l'expulsion du PRENEUR, le tout sous réserve de tous dommages et intérêts.

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

Tout règlement intervenu après délivrance d'un commandement de payer s'imputera selon l'ordre établi à l'article 26 du présent contrat.

En aucun cas la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire ou comme une clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties, au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code civil.

Article 30 : TOLERANCE

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais être considérée, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions ou comme génératrice d'un droit quelconque. Le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tout moyen. Toute modification des clauses et conditions du présent bail sera constatée par un avenant. Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite de la passivité de l'une ou l'autre des parties.

Ainsi, le fait pour le BAILLEUR de ne pas se prévaloir d'un manquement par le PRENEUR à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause. En conséquence, il pourra à tout moment exiger de l'autre partie le respect de l'obligation en cause.

Article 31 : ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ERP)

En application des articles L.125-5, L.125-6 à L.125-7 du Code de l'environnement et au vu des renseignements sollicités et obtenus de la mairie du lieu de situation de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, le BAILLEUR a établi un Etat des Risques et Pollutions (anciennement dénommé Etat des Servitudes Risques et d'Information sur les Sols) auxquels l'immeuble est exposé dont un original signé par le BAILLEUR et le PRENEUR figure en Annexe.

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble, depuis qu'il en est propriétaire ou précédemment à sa connaissance, n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance au titre des catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

Article 32 : PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATIONS

Le PRENEUR reconnaît avoir été informé, tant par le rédacteur des présentes que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations applicables sur Paris.

L'immeuble dont dépendent les biens objet des présentes, est situé selon les indications de la carte de zonage du 10^{ème} arrondissement.

Les risques relatifs à la crue de la Seine sont définis par un arrêté pris par la préfecture du département le 15 juillet 2003 sous le numéro 2003-196-1, portant application du plan de prévention des risques d'inondation du département de Paris (PPRI-75) susvisé.

Par suite, les décisions prises ou à prendre par la mairie dans le cadre de cet arrêté conduisent ou conduiront soit à restreindre soit à anéantir les droits de construire attaché à l'immeuble concerné

Le PRENEUR prend acte de cette information, déclarant en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque pour s'être personnellement renseigné dès avant ce jour auprès des services compétents.

Le BAILLEUR déclare de son côté qu'à sa connaissance ledit immeuble n'a pas fait l'objet de sinistre par suite d'inondation.

Article 33 : FRAIS D'ENREGISTREMENT - HONORAIRES

Tous les droits, frais d'actes et honoraires de rédaction des présentes, des avenants de révision du loyer et des actes de renouvellement qui en seraient la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le PRENEUR qui s'y oblige conformément au barème en vigueur et dont il a pris connaissance.

Article 34 : DECHARGE DU REDACTEUR

Lecture de l'acte a été faite au PRENEUR qui reconnaît avoir été parfaitement informé de la portée exacte de tous les termes et conditions contenus dans le présent bail et que les additions ou suppressions manuscrites, s'il y en a, ont été insérées en sa présence et avec son consentement.

Le PRENEUR reconnaît formellement et irrévocablement que le rédacteur de l'acte, n'a fait que transcrire fidèlement la volonté des parties et leurs intentions, qu'il est déchargé de

153

toute responsabilité à ce sujet. La présente décharge de responsabilité étant donnée en parfaite connaissance de cause ne pourra jamais être invoquée comme étant une clause de style.

Article 35 : ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile à savoir :

Le BAILLEUR : Au Cabinet LONCHAMP – 4 rue de la Paix - 75002 PARIS

Le PRENEUR : dans les lieux loués. (en son siège social)

CHAPITRE 6 - CONDITIONS DE LOCATION

1° DESIGNATION :

UNE BOUTIQUE AU REZ-DE-CHAUSSEE D'UN IMMEUBLE SITUE A PARIS 10^{EME} – 138 RUE DU FAUBOURG SAINT-MARTIN – AVEC UNE ARRIERE-BOUTIQUE, UNE PETITE CHAMBRE AU PREMIER ETAGE, UNE CAVE.

2° DATE DE REFERENCE

Date d'effet du présent bail : **1^{ER} JANVIER 2019**

3° DESTINATION AUTORISATION COMMERCIALE

A USAGE EXCLUSIF DE DEBIT DE BOISSONS

4° MODALITE DE PAIEMENT

A terme à échoir, soit le premier terme le : **1^{ER} JANVIER 2019**

5° LOYER ANNUEL DE BASE

Loyer annuel de base hors taxes **24 000 € (VINGT QUATRE MILLE EUROS)**

6° PROVISIONS SUR CHARGES

Elles sont à titre prévisionnel fixées à **475 € (QUATRE CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS)** hors taxes par trimestre et à **145 € (CENT QUARANTE-CINQ EUROS)** par trimestre pour la taxe foncière.

PARAPHE

11 12

7° DEPOT DE GARANTIE

Il est arrêté à TROIS MOIS de loyer hors taxes, soit **6 000 € (SIX MILLE EUROS)**

Aux présentes, le PRENEUR verse à titre de complément de dépôt de garantie, la somme de **296,09 € (DEUX CENT QUATRE VINGT-SEIZE EUROS NEUF CENTIMES)** pour former avec celle de **5 703,91 € (CINQ MILLE SEPT CENT TROIS EUROS QUATRE-VINGT-ONZE CENTIMES)** précédemment versée, un dépôt de garantie total de **6 000 € (SIX MILLE EUROS)**. Ladite somme n'étant en aucun cas productive d'intérêt.

Il sera révisé tous les trois ans au même titre que le loyer principal.

DONT QUITTANCE**8° INDICES DE REFERENCES**

Dernier indice connu des loyers commerciaux (ILC) - publication par l'INSEE - soit : **2EME TRIMESTRE 2018 (112,59)**

Fait à PARIS

Le *04/04/18*

En trois exemplaires

Mots rayés nuls : *---*

Lignes rayées nulles : *---*

Paragraphes rayés nuls : *---*

Pièces annexes : ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ERP)
DIAGNOSTIC DES PERFORMANCES ENERGETIQUES
DIAGNOSTIC AMIANTE

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

Mr BESELGA Francisco

~~Café Moustache~~

138, rue du Fbg St Martin

75010 PARIS

N° Siret 519 669 279 00019

APE 554 B

LA ET APPROUVE