



44, Rue d'Assas - 75006 PARIS

BAIL COMMERCIAL

ENTRE

SCI PARIS INVEST (BAILLEUR)

ET

SAS PANAP en cours de constitution (PRENEUR)

(Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'n', 'S', 'MD', and 'J')

Table des matières

ENTRE LES SOUSSIGNES :	3
ARTICLE 1/ OBJET	3
ARTICLE 2/ DESIGNATION DES LOCAUX LOUES.....	4
ARTICLE 3/ DUREE	4
ARTICLE 4/ DESTINATION DES LIEUX LOUES	4
ARTICLE 5/ LOYER	4
ARTICLE 6/ INDEXATION DU LOYER	5
ARTICLE 7/ FRANCHISE DE LOYER	5
ARTICLE 8/ CHARGES – PRESTATIONS – IMPOTS – TAXES - REDEVANCES	5
ARTICLE 9/ ETAT DES TRAVAUX ENGAGES ET A PREVOIR	7
ARTICLE 10/ DEPOT DE GARANTIE.....	7
ARTICLE 11/ GARANTIE BANCAIRE A PREMIERE DEMANDE	8
ARTICLE 12/ SOUS-LOCATION - CESSION	8
ARTICLE 13/ OBLIGATION D'EXPLOITER	9
ARTICLE 14/ ASSURANCES	10
ARTICLE 15/ DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LIEUX LOUES.....	10
ARTICLE 16/ DELIVRANCE DES LIEUX.....	10
ARTICLE 17/ ENTRETIEN – REPARATION - TRAVAUX.....	11
ARTICLE 18/ CHANGEMENTS APPORTES A L'IMMEUBLE	12
ARTICLE 19/ TRANSFORMATIONS – AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR	12
ARTICLE 20/ EXERCICE DE L'ACTIVITÉ	12
ARTICLE 21/ ENVIRONNEMENT	13
ARTICLE 22/ ABONNEMENTS	15
ARTICLE 23/ REGLEMENT DE COPROPRIETE OU DE JOUSSANCE – REGLEMENT INTERIEUR	15
ARTICLE 24/ RESPONSABILITE ET RECOURS	15
ARTICLE 25/ TVA	16
ARTICLE 26/ CONGES – VISITES DES LIEUX.....	16
ARTICLE 27/ DROIT DE PREFERENCE.....	16
ARTICLE 28/ CLAUSE PENALE	16
ARTICLE 29/ CLAUSE RESOLUTOIRE	17
ARTICLE 30/ INDIVISIBILITE ET SOLIDARITE - TOLERANCES	17
ARTICLE 31/ REFERENCEMENT – NEGOCIATION – IMPREVISION - FRAIS	17
ARTICLE 32/ ELECTION DE DOMICILE	18

Paraphes

J
M
Y
J

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

SCI PARIS INVEST, Société Civile Immobilière au capital de 1 000 euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 502 091 739, ayant son siège social situé à PARIS (75 008), 14 rue Lincoln, représentée par son gérant Monsieur Jacques MIMRAN,

**Ci-après dénommé(e), le « BAILLEUR »
DE PREMIERE PART,**

ET

SAS PANAP Société par Action Simplifiée en cours d'immatriculation au registre du Commerce et des Sociétés, et dont le siège social est situé dans les lieux loués.

Il est précisé que :

La présente opération est réalisée au nom et pour le compte de la société en formation dans le cadre des dispositions de l'article 1843 du Code civil et de l'article 6 troisième alinéa du décret n°78-704 du 3 juillet 1978. L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera de plein droit reprise par elle des présentes qui seront alors réputées avoir été conclues dès l'origine par la société elle-même.

Toutefois, pour emporter reprise automatique, l'immatriculation de la société devra intervenir dans les 30 jours à compter de la prise d'effet du présent bail, la société devant alors dans ce délai justifier au BAILLEUR de son immatriculation par la production d'un extrait Kbis délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce, des statuts enregistrés et du RIB professionnel de celle-ci.

À défaut d'immatriculation de la société dans le délai sus-indiqué, le bien objet des présentes sera loué définitivement au(x) membre(s) fondateur(s) de la société identifié(s) aux présentes, (solidairement entre eux).

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

- Madame Sylvie DOMELA
Demeurant lieudit les Emphyloses 61400 REVEILLON
Née à SURESNES (haut de Seine), le 10 Août 1956,
De nationalité française,
 - Madame Cecile Marie JADOT
Demeurant à 5 Square du Croisic – 75015 PARIS
Née à BOULOGNE BILLANCOURT (haut de Seine), le 17 Octobre 1988,
De nationalité française,
 - Monsieur Marcello DE MAIO
Demeurant à 5, Square du Croisic – 75015 PARIS
Né à NAPLES, le 15 Novembre 1982,
De nationalité italienne,

Ci-après dénommée, le « **PRENEUR** »
DE DEUXIEME PART

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1/OBJET

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

44, Rue d'Assas – 75006 PARIS

Paraphes

π ⚡ UN ⚡

ARTICLE 2/ DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Le **PRENEUR** loue par les présentes les locaux ci-après désignés :

➤ **Lot n°1 du règlement de copropriété :**

Ainsi que lesdits locaux existent, se poursuivent, le **PRENEUR** déclarant les bien connaître les avoir vus et visités antérieurement à la signature des présentes 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.

ARTICLE 3/ DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de **trois, six, neuf (3/6/9)** années entières et consécutives,

qui commencera à courir le : **QUINZE AVRIL DEUX-MILLE-DIX-HUIT (15.04.2018)**,
pour finir le : **QUATORZE AVRIL DEUX-MILLE-VINGT-SEPT (14.04.2027)**.

Le **PRENEUR** aura la faculté de résilier le bail à son terme ainsi qu'à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prévus par les articles L.145-4 et L.145-9 du Code du 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 du 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.

ARTICLE 4/ DESTINATION DES LIEUX LOUES

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

➤ **PETITE RESTAURATION NE NECESSITANT PAS D'EXTRACTION (HOTTE A CHARBON ACCEPTÉE), SUR PLACE, A EMPORTER ET LIVRAISONS, EPICERIE FINE.**

et à l'exclusion de tout autre commerce, profession, activité ou industrie ou toute autre utilisation des lieux, étant entendu que le **BAILLEUR** ne conférant au **PRENEUR** aucune exclusivité, se réserve le droit de louer tous autres locaux de l'immeuble pour toute utilisation identique à celle exercée par le **PRENEUR**.

Le **PRENEUR** déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient le cas échéant nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. L'autorisation donnée au **PRENEUR** d'exercer l'activité décrite, n'implique de la part du **BAILLEUR** aucune garantie relative aux autorisations administratives qui pourraient lui être par ailleurs nécessaires à quelque titre que ce soit, le **BAILLEUR** ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le **PRENEUR** devra se conformer aux normes administratives en vigueur, et supporter le cas échéant le coût de la mise en conformité avec lesdites normes, ainsi que tous travaux, modifications, ou aménagements ordonnés par les autorités administratives, de façon à ce que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 5/ LOYER

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

TRENTE-TROIS-MILLE-SIX-CENTS EUROS (33 600 €)

hors charges/hors taxes, charges en sus et TVA en sus

Le **PRENEUR** s'oblige à payer le loyer au **BAILLEUR** ou à son mandataire, par TRIMESTRE, les 1^{er} janvier, avril, juillet, octobre, terme à échoir.

Paraphes

  

ARTICLE 6/ INDEXATION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé automatiquement et sans aucune formalité en plein droit chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, suivant les variations de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de référence de la première indexation sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail.

L'indice de comparaison à retenir pour la première indexation sera l'indice du même trimestre de l'année suivantes (n+1).

Cet indice de comparaison deviendra lui-même indice de référence à l'occasion de la deuxième indexation du loyer et sera à cette fin, comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante (n+2).

Il en sera de même pour les indexations suivantes, l'indice de comparaison devenant systématiquement indice de référence pour l'indexation suivante et étant comparé avec l'indice du même trimestre de l'année suivante, de sorte que les indices successifs tant de référence que de comparaison seront toujours séparés les uns des autres d'une période de variation d'un an, et ce conformément à l'article L.112-1 alinéa 2 du Code monétaire et financier.

Si l'indice INSEE cessait d'être publié, ou se révélait inapplicable en la cause, 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 ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance, rendue sur requête de la partie la plus diligente.

ARTICLE 7/ FRANCHISE DE LOYER

Le **BAILLEUR** consent exceptionnellement au **PRENEUR** une franchise de loyer en principal de : **DEUX MOIS ET QUINZE JOURS SOIT PAIEMENT AU 1^{ER} JUILLET 2018**

à valoir à compter de la prise d'effet du présent bail, au titre de sa participation financière en contrepartie de l'exécution par le **PRENEUR** des travaux, décris dans le descriptif sommaire ci-après annexé, que le **PRENEUR** devra faire exécuter à ses frais et risques, dans le respect des règles de l'art, après obtention de toutes les autorisations administratives et de copropriété éventuellement nécessaires, sans recours d'aucune sorte contre le **BAILLEUR**.

Il est expressément convenu et accepté par le **PRENEUR** que la franchise ne s'applique qu'aux loyers ; les impôts, taxes et autres charges incombant au **PRENEUR** restant dus dès la date de prise d'effet du présent bail. Au cas où le **BAILLEUR** ou son mandataire constaterait que les travaux ne sont pas effectués, les accords de franchise des loyers deviendraient caduques et le **BAILLEUR** en exigerait le paiement intégral. Ces montant deviendraient des loyers contractuels et devraient être acquittés par le **PRENEUR** selon les mêmes modalités.

ARTICLE 8/ CHARGES – PRESTATIONS – IMPOTS – TAXES - REDEVANCES

8.1. Le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR** ou à son mandataire, sa quote-part de toutes les charges, prestations, et dépenses de toutes natures afférentes à l'immeuble de sorte que le **BAILLEUR** perçoive un loyer net de toutes charges afférentes à l'immeuble, à l'exception des charges relatives aux honoraires/vacances de syndic, honoraires/frais/dépenses de gestion/administration/banque/contentieux de l'immeuble, aux grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil, et aux mises en conformités relatives aux grosses réparations de l'article 606 du Code civil qui resteront à la charge du **BAILLEUR**.

À titre d'exemple, le **PRENEUR** prendra notamment à sa charge, sans que cette liste ne soit limitative, et dans la limite des exceptions exposées ci-dessous, les charges de l'immeuble (salaires/charges/frais de personnel, coûts de prestataires de services, contrats d'entretien/abonnements/contrôles périodiques, achat/location de produits, dépenses d'entretien, de réparation, de renouvellement, remplacement, mises aux normes...) relatives aux postes suivants : gardiennage, maintenance, nettoyage, distribution du courrier, systèmes de sécurité (extincteurs, téléphone ascenseur...), systèmes de protection (interphone, codes, alarmes...), espaces/équipements extérieurs au bâtiment (espaces verts, cours, aires de jeux, places de stationnements, terrasses, auvents, voies de circulation,

Paraphes



grilles anti-pigeon...), descentes d'eaux pluviales, gouttières, canalisations, chenaux, caniveaux, vide-ordures, systèmes d'élimination des déchets, égouts, lutte contre les parasites/nuisibles, assurances de l'immeuble, audits/diagnostics techniques et environnementaux, fournitures, matériels divers, ascenseurs/monte-charge, consommations de l'immeuble (gaz, électricité, eau froide et chaude, combustible de chauffage, télécommunications...), revêtements de plafonds, de murs intérieurs et cloisons, de sols, ravalement classique et prescrit par l'autorité administrative (hors 606), équipements (menuiseries, éléments de décoration...), fermetures intérieures et extérieures (portes, serrures, fenêtres, grilles, stores, volets, vitres...), chauffage/climatisation/ventilation (chaudières, machineries, radiateurs...), plomberie (compteurs d'eau, canalisations, robinets, vannes, siphons, sanitaires...), électricité (tableau électrique, interrupteurs, prises, lampes, câbles...), télécommunications/câbles, conduits de fumée/évacuation, ventilation/extractions.

Le **PRENEUR** devra acquitter les charges relatives à tous les travaux de mise en conformité de l'immeuble (et notamment les travaux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite), et de ses équipements (tels notamment que les installations électriques, climatisation, ventilation...) avec les normes en vigueur actuelles ou futures, ainsi que les charges relatives aux travaux demandés par les services administratifs (notamment la préfecture de police, la commission d'hygiène et de sécurité...); à l'exception des travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil.

Le **PRENEUR** devra également acquitter avec ponctualité tous impôts, contributions, taxes ou redevances auxquels les locataires sont ordinairement tenus (notamment les droits et taxes de ville, de police, voirie, d'enseigne...), ainsi que toute taxe liée spécifiquement à son activité (éventuelles taxes liées à la gestion des déchets spécifiques...), de manière à ce que le **BAILLEUR** ne puisse être inquiété à ce sujet. Le **PRENEUR** devra en justifier à toute demande du **BAILLEUR**, ainsi qu'avant tout départ des lieux loués.

En outre, le **PRENEUR** devra rembourser au **BAILLEUR**, si le **PRENEUR** ne l'a pas déjà réglé directement, la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière de l'immeuble et des locaux loués, ainsi que l'ensemble des impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, et notamment si elles sont dues, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, et les locaux de stockage, et sur les surfaces de stationnement, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et les frais de rôle afférent auxdites taxes, ainsi que tout impôt, contribution, taxe ou redevance qui pourrait être créé ultérieurement, de telle sorte que le loyer perçu soit net desdites charges fiscales, à l'exception des impôts, contributions taxes et redevances qui ne peuvent être imputés au **PRENEUR** conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du Code du commerce. Le **PRENEUR** devra en justifier à toute réquisition du **BAILLEUR**, ainsi qu'avant tout départ des lieux loués.

8.2. En application de l'article L.145-40-2 du Code du commerce issu de la loi Pinel du 18 juin 2014, le **BAILLEUR** informe le **PRENEUR** que les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, qui lui sont appelés à la date de signature des présentes sont indiqués en annexe. Le **BAILLEUR**/la copropriété se réserve le droit de modifier à tout moment les services de l'immeuble, soit pour réduire les charges, soit au contraire pour améliorer le niveau de services fournis aux occupants de l'immeuble.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code du commerce, le **BAILLEUR** informera en cours de bail le **PRENEUR** des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux, qui seront mis à la charge du **PRENEUR** en application du principe de répartition entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** arrêté ci-dessus au 8.1. du présent article.

La quote-part des charges, impôts, taxes et redevances, et du coût des travaux attribuée aux locaux loués sera calculée sur la base des tantièmes de copropriété attribués aux locaux loués, soit sur la base de :

311/10000ièmes pour les charges communes, générales,

82/1000ièmes pour les charges bâtiment A

étant précisé que cette clé de répartition est susceptible de changements suivant les éventuelles modifications ultérieures du règlement de copropriété.

Dans l'hypothèse où l'article L.145-40-2 alinéa 3 du Code du commerce serait applicable à la présente location, et où l'immeuble dans lequel se trouvent les présents locaux loués serait considéré comme un « *ensemble immobilier* », le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** constatent que la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant l'immeuble est mentionné dans le règlement de copropriété. Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** dispensent donc le rédacteur des présentes de faire rechercher si les millièmes de copropriété attribués à chaque lot de l'immeuble ont été calculés en fonction de la surface exploitée.

Paraphes

8.3. Le PRENEUR acquittera en outre directement, toutes ses consommations personnelles de gaz, d'électricité, de télécommunications, de chauffage, etc... selon les indications de ses compteurs et relevés, sans que le **BAILLEUR** n'en soit responsable.

Il en sera de même pour la consommation d'eau chaude et froide, 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'immeubles.

S'il n'existe pas de compteur divisionnaire, le **PRENEUR** réglera 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.

8.4. Le PRENEUR versera au titre des charges, impôts, taxes et redevances de l'immeuble au **BAILLEUR**, aux mêmes échéances que le loyer, une provision trimestrielle dont le montant annuel est de :

MILLE QUATRE-VINGT EUROS (1080€)

Le compte fera ensuite l'objet d'une régularisation annuelle, en fonction du relevé établi par le syndic/**BAILLEUR**, et la provision pourra être réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si, en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux dépenses réelles, le **PRENEUR** s'engage à rembourser sur premier appel du **BAILLEUR**, toutes sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des dépenses réelles et la provision sera réajustée en conséquence. Les sommes trop versées seront quant à elles déduites des provisions de l'année en cours.

ARTICLE 9/ ETAT DES TRAVAUX ENGAGES ET A PREVOIR

En application de l'article L.145-40-2 du Code de commerce issu de la loi Pinel du 18 juin 2014, sont annexés aux présentes :

- un état prévisionnel des travaux que le **BAILLEUR** envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel,
- un état récapitulatif des travaux que le **BAILLEUR** a réalisés dans les trois années précédant la signature du présent bail, précisant leur cout.

ARTICLE 10/ DEPOT DE GARANTIE

A titre de garantie du paiement régulier des loyers, charges, taxes et accessoires, de la bonne et entière exécution des clauses et conditions du bail, des réparations et travaux à charge du **PRENEUR**, et des sommes dues par le **PRENEUR** dont le **BAILLEUR** pourrait être tenu responsable, le **PRENEUR** verse au **BAILLEUR** ou à son représentant, à la signature des présentes, un dépôt de garantie, dont le montant est de :

HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS (8 400 €), correspondant à TROIS (3) mois de loyer en principal, ce que le **BAILLEUR** reconnaît et donne bonne et valable quittance, sous réserve de bon encaissement.

Cette somme ne sera pas productive d'intérêt, le **PRENEUR** renonçant expressément à invoquer, les dispositions de l'article L.145-40 du Code de commerce.

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

Cette somme, équivalente à trois (3) mois de loyer en principal, variera automatiquement et sans notification préalable dans les mêmes proportions que le loyer principal en cas de révision ou par application de la clause d'indexation de manière à être égal en permanence à trois (3) mois de loyer en principal.

Le dépôt de garantie pourra être immédiatement affecté par le **BAILLEUR**, en tout ou partie, au paiement de toutes sommes dues par le **PRENEUR** en vertu du présent bail et demeurées impayées. En ce cas, il devra être immédiatement reconstitué par le **PRENEUR** entre les mains du **BAILLEUR**, le tout sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble à ce dernier.

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.

S'agissant d'une créance à l'encontre du **BAILLEUR**, celle-ci est nécessairement connexe à toute créance née des présentes dont pourrait exciper le **BAILLEUR** à l'encontre du **PRENEUR** et dès lors, dans l'hypothèse d'une procédure collective (notamment d'un redressement ou d'une liquidation judiciaire), le **BAILLEUR** est fondé à compenser le montant de ce dépôt de garantie avec toutes sommes susceptibles de faire dans son intérêt

Paraphes

l'objet d'une déclaration de créance, sans que la compensation ne modifie la nature de la créance et les éventuels priviléges attachés à cette créance.

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

ARTICLE 11/ GARANTIE BANCAIRE A PREMIERE DEMANDE

Le **PRENEUR** s'oblige à remettre au **BAILLEUR**, qui l'accepte, au plus tard cinq (5) semaines à compter de la signature des présentes, un acte de garantie bancaire à première demande émanant d'un établissement financier de premier ordre comportant nécessairement renonciation au bénéfice de discussion et de division et ce, afin de garantir le paiement de toutes sommes susceptibles d'être exigées par le **BAILLEUR** au titre du bail, tels notamment les loyers éventuellement révisés, charges, et accessoires, indemnités d'occupation, réparation, intérêts et frais éventuels de procédure et ce,

pour un montant de : **SEIZE-MILLE-HUIT-CENTS EUROS (16 800 €)**.

La garantie bancaire à première demande devra être délivrée pour toute la durée du bail.

En outre, elle sera émise au profit du **BAILLEUR** ou de toute autre personne qui deviendrait propriétaire des présents locaux donnés à bail.

Le **PRENEUR** verse, à la signature des présentes, en sus du dépôt de garantie cité ci-dessus, la somme de **SEIZE-MILLE-HUIT-CENTS EUROS (16 800 €)**.

Ledit montant sera restitué au **PRENEUR**, au plus tard cinq (5) semaines à compter de la signature des présentes, à la condition expresse et sous réserve que le bailleur soit en possession de l'acte de garantie bancaire à première demande.

A défaut, la somme de **SEIZE-MILLE-HUIT-CENTS EUROS (16 800 €)** restera acquise au **BAILLEUR** pendant toute la durée du présent bail à titre de garantie de l'exécution des clauses et conditions du bail et de paiement notamment des loyers éventuellement révisés, indemnités d'occupation, charges et accessoires, réparations, intérêts et frais éventuels de procédure, résultant des présentes.

Il est précisé que cette garantie de paiement ne pourra, en aucun cas, générer aucun intérêts de quelque nature que ce soit ni gêner l'action qui pourrait être entreprise par la bailleuse afin de recouvrer les montants dus par le **PRENEUR**.

La présente clause est déterminante et essentielle à l'accord des parties et son non-respect entraînerait la résiliation immédiate et de plein droit du présent bail.

ARTICLE 12/ 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.
- céder son droit au présent bail si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce. 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'indemnité due par le cessionnaire.

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

A défaut d'exercice par le **BAILLEUR** de ce droit de préférence, la cession devra préciser l'engagement du cédant de rester solidaire durant trois ans à compter de la cession 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 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 durant trois ans à compter de la cession, solidairement avec son cessionnaire ou avec tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir,

Paraphes

et de l'exécution des conditions du présent bail. Aucune cession ne pourra avoir lieu s'il est dû des sommes quelconques par le **PRENEUR** au **BAILLEUR**.

ARTICLE 13/ 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.

Paraphes

A handwritten signature consisting of a stylized 'J' or 'D' followed by a 'W' and a '5'.

ARTICLE 14/ASSURANCES

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 professionnel, 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.

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.

Le **PRENEUR** devra également s'assurer à ses frais, et ce auprès d'une compagnie notoirement solvable, en qualité de locataire occupant et pour les montants maximaux admis par les Compagnies d'assurances, 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 des voisins et des tiers, et comporter une renonciation expresse à tout recours contre le **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** devra, sur simple demande du **BAILLEUR**, justifier de la réalité de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes.

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

Le **PRENEUR** devra rembourser au **BAILLEUR** toute éventuelle surprime que ce dernier devrait payer en raison de risques spéciaux découlant de son occupation ou de son activité.

ARTICLE 15/DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LIEUX LOUES

a) Si les locaux viennent à être détruits en totalité, par cas fortuit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

b) Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, par cas fortuit, il est convenu que :

- 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 jours de la notification de l'avis de l'architecte du **BAILLEUR**.
- Au cas où, inversement, la destruction partielle des locaux n'entraînerait pas un trouble sérieux dans l'exploitation du **PRENEUR** ou que la durée des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement devrait être inférieur, aux dires de l'architecte du **BAILLEUR**, à 180 jours, comme au cas où ni 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 que, le cas échéant, auprès de la compagnie d'assurances du **PRENEUR**. 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 loyers.

ARTICLE 16/DELIVRANCE DES LIEUX

Le **PRENEUR** déclare prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance sans formuler aucune réserve à leur sujet, pour les avoir vus et visités antérieurement à la signature du présent bail.

Il ne pourra exiger du **BAILLEUR** aucune réfection, réparation ni travaux quelconques de quelque nature que ce soit. Lors de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties, ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location ou à défaut conservé par les parties.

Paraphes

J. M. S. J.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**.

ARTICLE 17/ ENTRETIEN – REPARATION - TRAVAUX

17.1. Afin que les lieux loués soient tenus en bon état de réparations, le **PRENEUR** devra effectuer à sa charge jusqu'à la fin de son occupation, toutes réparations, tous travaux d'entretien, tous remplacements, toutes réfections, toutes améliorations, et mises aux normes, qui s'avèreront nécessaires, de sorte que le **BAILLEUR** ne prenne à sa charge que les grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil, et les mises aux normes afférentes aux grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Il est ainsi précisé, sans que cette liste ne soit limitative, que le **PRENEUR** devra effectuer à sa charge toutes réparations, tous travaux, tous remplacement, réfections, améliorations, mises aux normes des présents locaux loués, et notamment des revêtements de plafonds/murs intérieurs/cloisons/sols, des fermetures intérieures et extérieures (portes, serrures, fenêtres, grilles, stores, volets, vitres, vitrine, verrières...), du système de chauffage (chaudière, radiateurs, chauffe-eau...), de la climatisation et ventilation, de la plomberie (canalisations, robinets, vannes, siphons, éliers, sanitaires...), de l'électricité (tableau électrique, interrupteurs, prises, lampes, câbles, équipements électriques...), des télécommunications/câblage, des équipements (placards, menuiseries, miroirs, éléments de décoration...).

Le **PRENEUR** s'obligera à souscrire à ses frais des contrats d'entretiens annuels nécessaires à l'entretien de l'ensemble du système de chauffage, de VMC, de climatisation, et des chauffe-eau. Il s'engage également à souscrire à ses frais des contrats d'entretiens annuels pour les conduits de fumée, d'évacuation, de ventilation, et d'extraction et à procéder à ses frais aux ramonages desdits conduits.

Le **PRENEUR** effectuera à ses frais tous les travaux demandés par les services administratifs (et notamment l'inspection du travail, la préfecture de police, la commission d'hygiène et de sécurité...), et tous les travaux de mise en conformité des locaux (et notamment les travaux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite), et des équipements (tels notamment que la climatisation, ventilation, installations électriques...) avec les normes en vigueur actuelles ou futures ; à l'exception de ceux relevant des grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil.

Le **PRENEUR** devra aviser immédiatement le **BAILLEUR** de toute dégradation touchant aux travaux incombant au **BAILLEUR**, sous peine d'être tenu responsable de toutes aggravations ou dommages résultant de son silence ou son retard. Le **PRENEUR** 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** sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à charge du **BAILLEUR** si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution dont il a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les locaux loués ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation envers le **BAILLEUR** prévue ci-dessus.

17.2. Le **PRENEUR** souffrira toutes 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 21 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 gène 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 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 également déposer et reposer à ses frais et sans délai, tous agencements et enseignes dont l'enlèvement serait utile pour l'accomplissement des travaux.

Paraphes

Si, préalablement à la 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**.

ARTICLE 18/ 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 pas des démolitions de bâtiments, soit pas 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.

ARTICLE 19/ TRANSFORMATIONS – AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR

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 et de copropriété 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 ci-dessus.

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

Il est précisé qu'en cas de volonté d'installation d'un système de climatisation, le **PRENEUR** devra, préalablement à toute exécution justifier avoir obtenu, outre l'accord écrit du **BAILLEUR**, les autorisations nécessaires à cet égard, notamment administratives et de copropriété. Par ailleurs, dans l'hypothèse où la climatisation nécessiterait une consommation d'eau, le **PRENEUR** aura l'obligation de procéder auprès de la copropriété à une demande d'installation de compteur d'eau individuel.

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 frais quels qu'ils soient (travaux d'entretien, réparations...) relatifs aux aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par le **PRENEUR** resteront toujours à la seule charge du **PRENEUR**, qui fera en outre son affaire personnelle à ses risques, périls et frais de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations.

Tous les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par le **PRENEUR** deviendront et sans indemnité par la propriété du **BAILLEUR** au départ du **PRENEUR**, à moins que le **BAILLEUR** ne préfère demander au **PRENEUR**, la remise des lieux dans leur état d'origine aux frais de ce dernier. Dans ce cas, à défaut d'exécution par le **PRENEUR** des travaux à sa charge, le **BAILLEUR** pourra y procéder aux frais du **PRENEUR** en ses lieu et place, ou lui en imputer le coût.

ARTICLE 20/ EXERCICE DE L'ACTIVITÉ

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle aux lieu 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 assumer 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 et intérêts éventuels ; les machines, s'il en existe, devront être

Paraphes

- 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, stores, installations quelconques ou éléments de décoration sans le consentement écrit du **BAILLEUR**, et de la copropriété ; étant précisé que le **PRENEUR** fera son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires et du règlement des taxes qui pourraient être exigées de ce fait, de sorte que le **BAILLEUR** ne soit jamais ni inquiété ni recherché à ce sujet, ces installations demeurant sous l'entièvre responsabilité du **PRENEUR**.

ARTICLE 21/ ENVIRONNEMENT

1. ETAT DES SERVITUDES « RISQUES » ET D'INFORMATION SUR LES SOLS

Les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement sont portées à la connaissance des parties ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. — En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime ».

Le **BAILLEUR** transmet au **PRENEUR** en annexe, l'état des servitudes « risques » et d'information sur les sols.

En application de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le **BAILLEUR** informe le **PRENEUR** des sinistres intervenus pendant la période où il a été propriétaire, ou dont il a lui-même été informé en application dudit article du Code de l'environnement.

Ainsi, le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance :

Les locaux objets des présentes, n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visées à l'article L.125-2, ou technologiques visées à l'article L.128.2 du Code des Assurances.

Le **PRENEUR** déclare et reconnaît avoir pris connaissance desdites informations et déclare en faire son affaire personnelle.

2. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le **PRENEUR** déclare avoir pris connaissance du Diagnostics de Performance Energétique (ci-après annexé), et en faire son affaire personnelle.

3. AMIANTE

Paraphes

J. W. Z. 57

Le **PRENEUR** reconnaît qu'il a connaissance des dispositions du décret n°96-97 du 7 février 1996, et des décrets subséquents, imposant aux propriétaires d'immeubles l'obligation de rechercher, sous peine de sanction pénale, la présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis, exceptés les immeubles à usage d'habitation comportant un seul logement, et l'obligation de procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés.

Le **BAILLEUR** a remis au **PRENEUR** un rapport d'amiante annexé au présent bail.

Paraphes

   

4. TERMITES

Le **PRENEUR** et le **BAILLEUR** déclarent être informés des dispositions relatives à la lutte contre les termites issues de la loi n°99-471 du 8 juin 1999 en vertu de laquelle découlent notamment les obligations suivantes :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble.
- l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.

A cet effet, le **BAILLEUR** déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration.

ARTICLE 22/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, télécopie, internet, télécommunications, 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 (eaux, gaz, électricité, groupe électrogène, installations téléphoniques, télécommunications, internet, 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 indemnités y afférents.

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

ARTICLE 23/REGLEMENT DE COPROPRIETE OU DE JOUSSANCE – REGLEMENT INTERIEUR

Le **PRENEUR** reconnaît avoir reçu le règlement de copropriété ou de jouissance de l'immeuble dont dépendent les locaux loués. Il devra se conformer aux obligations en découlant dont dépendent les locaux loués, ainsi qu'à toutes notes ou circulaires qui pourraient en être la conséquence, ainsi qu'à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles du 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 quelconque les lieux à usage commun ;
- ne faire usage d'aucun appareil à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.

ARTICLE 24/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 de vols ou détournements dont le **PRENEUR** pourrait être victime dans les locaux loués ;
- en cas de dégâts causés aux lieux loués et de troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou tiers. Le **PRENEUR** se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le **BAILLEUR** puisse être recherché et, au contraire, en garantissant ce dernier de toutes conséquences des réclamations.
- pour les faits du concierge ou du gardien, à l'occasion de toute mission qu'il aura spécialement confié à ce dernier, lequel sera alors considéré comme son mandataire exclusif et spécial.

b) Le **PRENEUR** devra jouir des locaux en bon père de famille. Il en fera son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le **BAILLEUR** puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les

Paraphes



autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le **BAILLEUR** aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

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**.

ARTICLE 25/ TVA

La location étant soumise à la TVA, le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR**, en sus de ses loyers, charges et accessoires dus en vertu du présent bail, le montant de cette taxe, ou de toutes celles qui viendraient à lui être substituées, au taux en vigueur, et ce conformément aux dispositions fiscales.

ARTICLE 26/ CONGES – VISITES DES LIEUX

Le **PRENEUR** devra laisser en permanence libre accès des locaux au **BAILLEUR**, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du **PRENEUR**.

Sauf urgence manifeste, le **BAILLEUR** devra aviser le **PRENEUR** de ses visites au moins 48 heures à l'avance.

Durant les six mois qui précéderont le départ du **PRENEUR** ou en cas de mise en vente de l'immeuble, le **PRENEUR** devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés, 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 à tel emplacement convenant au **BAILLEUR**, 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, payé le montant du loyer, charges, taxes et accessoires et justifié au **BAILLEUR** du bon paiement de toutes ses obligations.

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

ARTICLE 27/ DROIT DE PREFERENCE

Les parties décident par les présentes de déroger à l'article L.145-46-1 du Code de commerce ; ainsi le **PRENEUR** renonce expressément à tout droit de préférence en cas de vente des présents locaux loués, et dispense le propriétaire d'exécuter les obligations (notamment de notification) prévues à l'article L.145-46-1 du Code de commerce.

ARTICLE 28/ CLAUSE PENALE

Au cas où le **PRENEUR** serait défaillant dans le paiement à leur date d'échéance 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.

Dans le cas où la location serait résiliée en exécution de la clause résolutoire, le **PRENEUR** sera tenu au paiement intégral du loyer et des charges du trimestre 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 du 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 au double du loyer normal, majorée du montant des charges et accessoires du loyer, ainsi que de la taxe à la valeur ajoutée si le présent bail y est assujetti.

Paraphes

ARTICLE 29/ CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement intégral, à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer, des accessoires du loyer (taxes, charges, etc...), d'un complément de dépôt de garantie, de toutes sommes quelconques dues en vertu du bail, 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 de payer ou sommation d'exécuter délivré par acte extra-judiciaire resté sans effet, et contenant déclaration par le **BAILLEUR** de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Dans l'hypothèse où le **PRENEUR** refuserait de quitter les lieux immédiatement, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent.

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.

ARTICLE 30/ INDIVISIBILITE ET SOLIDARITE - TOLERANCES

1.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 des conditions du présent bail et sans qu'ils puissent invoquer le 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.

2.Tolérences :

Il est formellement convenu que toutes les tolérences 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.

ARTICLE 31/ REFERENCEMENT – NEGOCIATION – IMPREVISION - FRAIS

1.Clauses de référence :

Ladite location étant effectuée avec le concours de **LA TOUR IMMO**, le **PRENEUR** accepte que **LA TOUR IMMO** puisse faire figurer parmi ses références les missions qu'elle a accomplies dans le cadre du présent contrat.

2.Négociation :

Les parties reconnaissent que les termes du présent contrat ont dans leur intégralité été librement négociés entre elles.

3. Imprévision :

Informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil, les parties acceptent le risque lié à tout changement de circonstances imprévisibles lors de la conclusion du présent contrat qui rendrait l'exécution de celui-ci excessivement onéreuse pour elles. En conséquence, les parties, ensemble et séparément, renoncent expressément à exercer toute action en révision pour imprévision telle que définie à l'article 1195 du Code civil.

4.Frais :

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

Paraphes

ARTICLE 32/ELECTION DE DOMICILE

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

- Le **BAILLEUR**, à son siège social (pour les personnes morales) ou à son domicile (pour les personnes physiques)
- Le **PRENEUR**, dans les lieux loués.

Fait à PARIS, le 11 Avril 2018, en trois (3) exemplaires.

LE BAILLEUR

(Lu & approuvé)

Lu et approuvé
J. M. S.

LE PRENEUR

(Lu & approuvé)

Lu & approuvé
cette SAISON
J. M. S. Lu & approuvé
De M. 00 M. celle
Lu et approuvé
J. M. S.

Paraphes

JM X