BAIL COMMERCIAL

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" -

La Société dénommée Société civile immobilière au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à PARIS (75017), identifiée au SIREN sous le numéro et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Ladite Société est représentée à l'acte par associé gérant, demeurant à PARIS ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

- "PRENEUR" -

La Société dénommée , Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 1.000 Euros, dont le siège en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Ladite Société est représentée à l'acte par :

- **Mademoiselle** née à de nationalité se célibataire non pacsée, demeurant agissant en qualité de seule actionnaire et présidente de la

La personne physique, signataire des présentes, agissant pour le compte d'une société "en cours de formation" dans laquelle elle sera, actionnaire présidente, restera seule titulaire du bail tant qu'elle n'aura pas notifié au Bailleur la validité de la constitution de la société, notamment par l'envoi de la copie certifiée conforme par le greffe de l'extrait d'inscription au registre du commerce et des sociétés et des statuts certifiés conformes à l'original comportant la mention de la reprise du présent contrat de bail ou de l'autorisation générale contenant la même mention.

A défaut de cette notification dans un délai de trois mois à compter de la signature des présentes, la personne physique signataire des présentes restera seule titulaire du Bail et des obligations lui incombant.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination "Bailleur" ou "Preneur", elles agiront solidairement entre elles.

Scanned by CamScanner

BAIL COMMERCIAL

Le "Bailleur" donne à bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au "Preneur" qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Dans un immeuble sis à **LEVALLOIS-PERRET (92300), 70 Rue Baudin** comprenant :

- Une maison de rapport, élevée sur cave d'un rez-de-chaussée et six étages dont le premier mansardé ;
- Cour et dépendances.

Cadastré Section I numéro 84, lieudit "70 rue Baudin", pour une contenance de 1 are et 90 centiares.

Désignation des BIENS :

Une boutique située au rez-de-chaussée à gauche, droit aux W.C. dans le couloir d'entrée de l'immeuble au fond à gauche, commun avec le lot quatre (4) ; d'une superficie approximative de 27 m².

Constitué des Lots N°1 et 2 et les quarante-cinq millièmes (45/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du "Preneur" qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause.

Le "Preneur" déclare bien connaître l'immeuble et les locaux pour les avoir vus et visités en vue du présent acte, et les trouver dans les conditions matérielles nécessaires et conformes à l'usage auquel il les destine.

Il est toutefois expressément entendu que le **BAILLEUR** ne donne aucune garantie quant au droit du "Preneur" d'exercer dans lesdits locaux l'activité par lui envisagée dans le cas où ce droit dépend d'éléments propres à l'activité du "Preneur".

Toute erreur dans la désignation ou dans la superficie ne pourra justifier aucune diminution ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des locaux tels qu'ils existent.

Il est stipulé que les locaux forment et devront toujours former un tout matériellement et juridiquement indivisible.

DISPENSE D'URBANISME

Le "Preneur" reconnaît que, bien qu'averti de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le "Bailleur" ou le Notaire.

Scanned by CamScanner

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir **le 16 juillet 2015**, pour se terminer **le 15 juillet 2024**.

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le "Preneur" a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce par exploit d'huissier adressé au "Bailleur" au moins six mois avant la fin de la période triennale.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le "Preneur" à l'exploitation de son **activité de "bar à salades et bagels"**, à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Le "Preneur" devra exercer de manière permanente, dans les locaux, l'activité visée ci-dessus.

La destination des Locaux exclut toute autre utilisation de quelque nature, importance ou durée que ce soit, sauf accord préalable et écrit du "Bailleur".

Le "Bailleur" ne donne au "Preneur" aucune garantie d'obtention par ce dernier de toutes autorisations, quelles qu'elles soient, qui seraient nécessaires pour l'exercice de ses activités.

Le "Preneur" déclare faire son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité, et s'engage à respecter les normes sanitaires, de sécurité et d'accessibilité relatives à son activité.

Le "Preneur", qui déclare avoir étudié et pris en compte, préalablement à la conclusion du présent bail, tous éléments utiles, fera en conséquence son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention et du maintien permanent de ces autorisations ainsi que du paiement de toute somme quelle qu'elle soit qui pourrait en découler ou de l'accomplissement de toutes formalités.

Le défaut ou le retrait pour quelque cause que ce soit des autorisations ou licences administratives nécessaires au "Preneur" pour son utilisation des locaux pourra entraîner à la demande du "Bailleur" la résiliation du bail.

Le "Bailleur" rappelle au "Preneur" qu'il s'engage à respecter les termes du Règlement de Copropriété et en particulier à jouir du bien loué sans causer aucune nuisance qui puisse occasionner une gêne ou un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble.

Le "Bailleur" précise au "Preneur" que le local n'est pas équipé d'un conduit d'extraction. Le Preneur confirme avoir pris bonne note de cette information.

Le "Preneur" parfaitement informé de l'absence de conduit d'extraction s'engage à faire son affaire personnelle de l'éventuelle installation d'un système de traitement d'air, des odeurs et fumées du local.

Le "Preneur" s'engage à réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à l'installation d'un tel système à ses frais exclusifs sans pouvoir à aucun moment se retourner contre le Bailleur pour obtenir sa participation au coût d'installation de ce système.

Le "Preneur" s'engage à obtenir préalablement à la réalisation de ces travaux toutes les autorisations nécessaires pour pouvoir les réaliser.

Il est ici précisé que le "Bailleur" ne pourra pas être tenu responsable de la réponse que pourrait faire le Syndicat des Copropriétaires à toutes éventuelles demandes du "Preneur". Le refus de demandes du "Preneur" ne sera pas un motif de résiliation du bail et le Preneur ne pourra prétendre à une indemnité quelconque, le "Preneur" étant informé de l'absence de conduit d'extraction.

Le "Preneur" prend les locaux en l'état et décharge expressément le "Bailleur" de toute garantie du fait d'éventuels vices ou défauts matériels qui les affecteraient.

Scanned by CamScanner

comme du fait de tout défaut de conformité aux normes légales, réglementaires ou administratives, entendant faire son affaire, à ses frais exclusifs, de toute remise en état ou mise aux normes qui se révèlerait nécessaire.

Le "Preneur" devra prendre notamment à sa charge tous travaux, adjonctions ou transformations d'ouvrages et d'équipements qui seraient exigés par les règlements d'hygiène, d'accessibilité et de sécurité lors de son installation et pendant la durée du bail.

Les notifications adressées au "Bailleur" concernant les locaux en vertu de ce qui précède, seront transmises au "Preneur" dans les plus brefs délais afin de permettre à celui-ci de prendre toutes mesures nécessaires et d'exercer, s'il y a lieu, pour le compte commun du "Bailleur" et du "Preneur", tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls ; l'exercice d'un tel recours impliquant l'engagement exprès du "Preneur" de garantir le "Bailleur" et de le relever indemne de toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le "Preneur" s'oblige à exécuter à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation des présentes, savoir :

- ETAT DES LIEUX

Le "Preneur" prend les locaux loués dans l'état où ils se trouvent ce jour, sans pouvoir exiger du "Bailleur" aucune remise en état, ni réparations, ni aucun travail, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet, et sans pouvoir exercer aucun recours contre le "Bailleur" pour vices de construction, dégradations, voirie, insalubrité, humidité, infiltrations, cas de force majeure et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux.

Le "Preneur" effectuera, en se conformant aux dispositions du présent bail, à ses frais, risques et périls exclusifs, les travaux éventuellement nécessaires à l'exercice des activités ci-dessus désignées, dans le respect des prescriptions administratives, légales et réglementaires, et du règlement de copropriété, et sous réserve de l'agrément du bailleur et de son architecte

Le "Preneur" prend les locaux dans l'état tel que résultant de l'état des lieux dressé entre les parties ce jour et déclare avoir pu les faire visiter par tout conseil technique, déclare qu'ils sont aptes à servir à l'usage auquel il les destine sans nécessité de travaux touchant au gros œuvre, à la structure, aux parties communes ou à l'aspect extérieur de l'immeuble.

Dans le cas où il serait établi par un huissier de justice, les frais seront partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

A défaut de cet état des lieux, le "Preneur" sera réputé avoir reçu les biens en bon état de réparations locatives et devra les rendre tel quels, sauf preuve contraire.

Il appartiendra au "Preneur" de bénéficier de toutes les autorisations administratives, légales et réglementaires, tant dans le cadre de son activité que dans le cadre des travaux envisagés, et notamment de la pose d'une enseigne.

- CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

1. Troubles

Le PRENEUR veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins.

Scanned by CamScanner

Le PRENEUR devra jouir des biens conformément à la loi, et ne rien faire qui puisse troubler l'écologie et l'environnement pour quelque cause que ce soit : notamment il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

2. Surveillance du personnel

Le PRENEUR devra exercer une surveillance continuelle sur son personnel et veiller à sa bonne tenue.

3. Charges de ville, de police et autres

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

4. Abus de jouissance

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

5. Réclamations des tiers ou contre des tiers

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers notamment entre autres pour bruits, odeurs, chaleurs, trépidations causés par lui ou par des matériels lui appartenant.

Au cas, néanmoins, où le BAILLEUR aurait à payer quelconque somme du fait du PRENEUR, celui-ci serait tenu de la lui rembourser sans condition ni délai.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres habitants de l'immeuble, les voisins ou les tiers se retourneront directement contre les auteurs de ces troubles sans que la responsabilité du BAILLEUR puisse être recherchée.

6. Interdictions diverses

Il sera interdit au PRENEUR :

- d'embarrasser ou d'occuper même temporairement les parties d'immeuble non comprises dans la présente location,
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble.

Toutefois le PRENEUR pourra apposer des plaques, ou enseignes d'un modèle préalablement agréé par le BAILLEUR après avoir obtenu les autorisations légales obligatoires.

- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs,
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.

Scanned by CamScanner

7. Visite des lieux loués

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les biens loués pour constater leur état, pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble, quand le BAILLEUR le jugera utile mais sous réserve d'un préavis de deux jours, sauf cas d'urgence.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, il devra laisser visiter l'immeuble aux personnes qui se présenteront pour louer, quatre heures par jour, à déterminer avec le BAILLEUR.

Il devra, pendant le même temps, laisser le BAILLEUR apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite ou d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

- OBLIGATION D'EXPLOITATION

Le PRENEUR devra maintenir les lieux loués en état permanent d'exploitation effective et normale.

Le PRENEUR devra assurer l'exploitation en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter ; aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique, le tout sans avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires, et en respectant scrupuleusement les conditions de celles-ci, étant précisé que le BAILLEUR ne contracte aucun engagement envers le PRENEUR à ce sujet.

Le PRENEUR doit se conformer au réglement de copropriété actuel, comme à toutes décisions prises par l'assemblée des copropriétaires ultérieures.

- GARNISSEMENT

Le PRENEUR devra tenir constamment garnis les lieux loués de matériel et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de la bonne exécution de l'ensemble des clauses du bail.

- TRANSFORMATIONS.

Le "preneur" aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "bailleur" dont les honoraires et vacations seront à la charge du "preneur".

Toutefois, le « preneur » pourra effectuer librement les travaux d'équipement et d'installation qui seront nécessaires à l'exercice de son activité, à condition que ces travaux ne nuisent pas à la destination ni à la solidité de l'immeuble ni au règlement de copropriété, le tout à charge pour ledit « preneur » d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.

- MISE AUX NORMES

Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le "Preneur" aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité des lieux loués à l'activité exercée par le "Preneur" ou celle qui serait éventuellement autorisée par le "Bailleur" notamment quant aux normes de

Scanned by CamScanner

sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité, et même s'ils touchent au gros-œuvre.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires et vacations seront à la charge du "Preneur".

Le "Preneur" exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

- RESPONSABILITE ET RECOURS

Le PRENEUR et ses assureurs déclarent renoncer à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR et ses assureurs, notamment :

- en cas de vol ou autre fait délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans les Locaux ou dépendances de l'immeuble, le BAILLEUR n'assumant notamment aucune obligation de surveillance.

- en cas d'interruption de fournitures ou de prestations, notamment dans le service du chauffage, de l'eau ou de l'électricité.

- en cas de dégâts causés aux lieux et aux objets ou marchandises s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le PRENEUR devant s'assurer contre les risques sans recours contre le BAILLEUR et ses assureurs.

- ASSURANCES

1. La souscription de polices d'assurances destinées à garantir l'immeuble objet du présent bail est exclusivement réservée au BAILLEUR en sa qualité de propriétaire sauf convention contraire.

Ces polices garantiront l'immeuble objet du présent bail, pour sa valeur à neuf contre les risques suivants :

incendie, explosions, chute de la foudre, dommages électriques, tempêtes, ouragan, grêle et neige sur les toitures, fumées, chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux, choc d'un véhicule terrestre à moteur, dégâts des eaux, gel, grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et catastrophes naturelles.

Il est expressément convenu que le BAILLEUR pourra à tout moment pendant la durée du bail, souscrire lui-même ou demander au PRENEUR de souscrire toutes assurances que la législation imposerait ainsi que celles qui pourraient lui paraître nécessaires pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus, particulièrement dans le cas de changement de la nature des activités ou de l'utilisation des Locaux par le PRENEUR.

2. De son côté, le PRENEUR sera tenu en ce qui concerne l'immeuble objet du présent bail, d'assurer la totalité du mobilier, matériel, agencements réalisés à ses frais et contenu en général, par une ou plusieurs polices contre les risques :

incendie, explosions, tempêtes, ouragan, cyclones, fumées, chute de la foudre, chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux, choc d'un véhicule terrestre à moteur, dégâts des eaux y compris fuites de sprinklers, gel, grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme, dommages électriques, vol y compris détériorations immobilières, recours des voisins et des tiers suite à incendie/explosion et dégâts des eaux, la responsabilité civile personnelle en cas de dommages causés de son fait aux tiers et aux voisins, les risques de chantiers afférents aux travaux d'aménagement à sa charge, bris de glace y compris les enseignes.

Scanned by CamScanner

En ce qui concerne sa responsabilité civile, il demeure entendu que le préjudice corporel devra être couvert sans limitation de somme et que le préjudice matériel devra être couvert.

Le PRENEUR devra pouvoir justifier à tout moment de l'existence de ses polices, de la clause de renonciation à tous recours définie ci-dessus ainsi que du paiement régulier des primes relatives à ces polices.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraîne soit pour le BAILLEUR, soit pour les colocataires, soit pour les voisins des surprimes d'assurances, le PRENEUR sera tenu de supporter personnellement le remboursement des surprimes payées tant par le BAILLEUR que par les colocataires ou voisins, en tout cas de garantir le BAILLEUR contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

Le PRENEUR devra déclarer sous 48 heures à ses assureurs d'une part, au BAILLEUR d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Des copies des polices (et avenants y afférents) souscrites par le PRENEUR, certifiées conformes par les Compagnies d'Assurances, devront être remises au BAILLEUR dans le délai d'un mois de leur établissement.

De convention expresse, toutes indemnités dues au PRENEUR par les Compagnies d'Assurances en cas de sinistre seront affectées au privilège du BAILLEUR, le présent contrat valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

Des copies des justificatifs d'assurance devront être remises au plus tard à la fin du mois suivant la prise d'effet du bail, ainsi que chaque année à la date anniversaire du bail.

- IMPOTS ET TAXES

Le PRENEUR s'oblige à satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR devra acquitter exactement ses contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle et autres auxquelles il peut être tenu.

Le PRENEUR devra payer tous impôts, contributions ou taxes lui incombant en sa qualité de locataire et dont Le BAILLEUR pourrait être tenu pour responsable à quelque titre que ce soit. Il devra en justifier à toute réquisition du BAILLEUR et notamment en fin de bail avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR sur présentation d'un justificatif du Trésor Public, le montant de la taxe foncière et toute autre taxe existante ou nouvelle correspondant aux dits locaux.

- CHARGES DIVERSES

Dans l'intention réciproque des Parties, le présent bail est considéré comme net de toutes charges pour le BAILLEUR, à l'exception des travaux prévus à l'article 606 du code civil.

En conséquence, le PRENEUR aura à régler pour sa quote-part au BAILLEUR, la totalité des charges et taxes afférentes aux parties communes ou à usage collectif de l'Ensemble Immobilier dans les conditions ci-après, étant rappelé que :

Scanned by CamScanner

A titre énonciatif et non limitatif, il est précisé que les charges dont il a été question ci-dessus et qui seront remboursées par le PRENEUR au BAILLEUR, comprendront notamment :

a) Les frais d'éclairage, d'eau, de chauffage, de ventilation (climatisation, réfrigération, ...), de nettoyage, d'enlèvements des déchets, de voirie et de déneigement ;

b) Les travaux des parties d'utilité commune susvisées, résultant :

1. soit d'entretien, de ravalement, de réfection, de réparations grosses ou menues sans aucune distinction, à l'exception des réparations prévues par l'article 606 du Code Civil,
2. soit de renouvellement, de remplacement, de création, d'améliorations ou de rénovations,
3. soit de travaux de second œuvre.

Et ce même si les travaux visés aux 1, 2 et 3 ci-dessus :

- sont occasionnés par la vétusté, par dérogation à l'article 1755 du Code Civil, par l'évolution des techniques ou par l'obsolescence des matériaux et équipements,
- sont justifiés par la réglementation administrative en vigueur ou à venir, la performance environnementale et le développement durable ou encore par l'intérêt général du Centre Commercial,
- résultent d'une injonction administrative ou municipale,

Ainsi que les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux ci-dessus y compris les honoraires et frais d'étude et de maître d'ouvrage délégué, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux et les frais financiers éventuels attachés à la conclusion d'emprunts visant à financer les travaux.

c) Toutes les primes d'assurances contractées par le Propriétaire de l'Ensemble Immobilier :

- les assurances incendie et explosion - vandalisme et bris de glaces - responsabilité civile, dégâts des eaux, déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, etc.,
- les pertes de loyer,
- les honoraires de courtage d'assurance.

d) Les impôts et taxes en ce compris les frais divers y attachés, étant expressément convenu que le PRENEUR devra rembourser au Bailleur sa quote-part des impôts et taxes de toute nature ainsi que toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations d'impôts légalement mises à la charge des bailleurs, et, à titre d'exemple, sans que cette liste soit limitative, l'impôt foncier, la taxe sur les ordures ménagères ainsi qu'éventuellement « la taxe sur les bureaux, les commerces et les entrepôts », et toute taxe ou impôt créé, dont notamment dans le cadre de l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ou de la mise en œuvre de la Loi Grenelle 2, la Taxe Locale sur la Publicité Extérieure et la taxe additionnelle au droit de bail (en ce compris leurs frais divers) qui seront appelés séparément et soumis à TVA.

e) La rémunération de l'éventuel administrateur de biens du BAILLEUR.

- INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS

Le BAILLEUR ne pourra être tenu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le BAILLEUR n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le PRENEUR des interruptions à moins que celles-ci soient de son fait.

Scanned by CamScanner

- CESSION, SOUS-LOCATION

Occupation, cession, sous location

Il est interdit au PRENEUR de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas céder son droit au présent bail si ce n'est à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce

La cession devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le Preneur dans les lieux loués, telles que définies ci-dessus, en ce compris l'enseigne du local.

Le cédant, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci en cas de cessions successives demeureront garants et répondants solidaires du paiement des loyers, de leurs accessoires, des indemnités d'occupation dues, le cas échéant, comme de l'exécution de toutes les clauses du présent bail, et ce quelle que soit la période pendant laquelle le fonds aura été exploité par l'un d'entre eux et pendant le cours du présent bail et de sa tacite reconduction, et ce par dérogation à l'article L.145-16-2 du code de commerce, et alors qu'ils ne seraient plus dans les locaux loués et auraient eux-mêmes cédé leur droit.

Cette garantie solidaire sera due tant par tout cédant du chef du ou des cessionnaires, que réciproquement par tout cessionnaire du chef de tout cédant et ce sans que le Bailleur ne soit tenu d'effectuer la moindre formalité d'information dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée, par dérogation à l'article L.145-16-1 du code de commerce, ou dénonciation notamment dans l'hypothèse où des délais de paiement seraient consentis amiablement ou judiciairement au débiteur principal. La garantie restera due en cas de résiliation du bail pour quelque cause que ce soit, pendant la période d'occupation effective des locaux jusqu'à leur complète libération et remise des clés

Le PRENEUR s'engage à ce que l'acte de cession reprenne l'intégralité des dispositions des deux alinéas précédents.

Le BAILLEUR sera appelé à concourir à l'acte de cession, quinze jours avant la date effective de la signature de celui-ci par lettre recommandée avec accusé de réception à laquelle sera joint le projet d'acte définitif de la cession qui devra être reçu en la forme sous-seing privé ou authentique. Un original ou une expédition de cet acte lui sera remise sans frais dans le mois de la signature pour lui servir de titre exécutoire.

En outre, tout acte de cession devra faire expressément obligation au cessionnaire de verser intégralement le dépôt de garantie entre les mains du BAILLEUR, le jour de la signature de l'acte, le dépôt de garantie précédemment versé par le cédant étant remboursé par le BAILLEUR à celui-ci.

Enfin, il est précisé que le PRENEUR devra, préalablement à la cession, être à jour dans le règlement des loyers, charges et accessoires et faire son affaire personnelle du paiement de ses charges salariales, fiscales et sociales.

Droit de préemption :

En cas de cession du bail par le PRENEUR à l'acquéreur de son fonds de commerce, le BAILLEUR bénéficiera d'un droit de préemption.

10

Scanned by CamScanner

Le PRENEUR devra en conséquence notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception l'intégralité du projet d'acte de cession en lui 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 la dénomination sociale et le 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,
- 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 cocontractants et leur ancienneté,
- Et toutes autres conditions de la vente projetée.

Il est en outre précisé :

- que l'accord de principe éventuellement donné par le BAILLEUR avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne peut dispenser le PRENEUR de procéder à la notification requise dans les termes de la présente convention,
- qu'à compter de cette notification toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans le projet d'acte devra faire l'objet d'une nouvelle notification au BAILLEUR, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour exercer son droit de préemption dans les conditions prévues au présent article
- que la notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont convenues : si le BAILLEUR manifeste son intention d'exercer le droit de préemption qui lui est reconnu, les dispositions de l'article 1589 al 1 du Code Civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le BAILLEUR aura la faculté, dans un délai d'un mois après réception de cette notification, d'informer le PRENEUR, dans les mêmes formes à égalité de condition, de sa décision d'user de ce droit à préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il entendra se substituer.

Redressement ou liquidation judiciaire du PRENEUR :

En cas de redressement ou liquidation judiciaire du PRENEUR, et dans l'hypothèse où l'administrateur judiciaire ou le mandataire liquidateur souhaiterait procéder à la cession du fonds de commerce sous quelque forme que ce soit comprenant le bail commercial, une caution bancaire devra être fournie par le cessionnaire et couvrant une année de loyer, charges et taxes comprises, et ce en remplacement de la solidarité existante entre le cédant et le cessionnaire du fonds de commerce.

En outre, cette cession de fonds de commerce dans le cadre de la procédure collective, ne pourra intervenir qui si l'arriéré locatif du PRENEUR, objet de ladite procédure collective, est réglé préalablement à la cession.

– CAS DE LA DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DU BIEN

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR le bail objet de la présente promesse sera résilié de plein droit sans indemnité.

Ensuite, en cas de destruction partielle, le bail objet de la présente promesse pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogations aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice pour le BAILLEUR, de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Scanned by CamScanner

- TRAVAUX ET REPARATIONS

1. Travaux de modification des Locaux

1. Le PRENEUR ne pourra faire dans les Locaux aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation écrite et expresse du BAILLEUR, ou en cas d'autorisation sans respecter les conditions définies par ce dernier.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés sous la direction du maître d'œuvre ou des services techniques du BAILLEUR, dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR. En outre, sauf accord particulier, le PRENEUR sera tenu d'utiliser les entreprises de gros œuvre, d'électricité, de chauffage, de climatisation, de plomberie et de protection incendie de l'immeuble dans le cadre de contrats directs auxquels le BAILLEUR restera étranger.

En outre, il est expressément convenu entre les Parties que l'autorisation du BAILLEUR et la surveillance des travaux par son représentant ne sauraient en aucune façon engager sa responsabilité, ni atténuer celle du PRENEUR tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

Le PRENEUR s'engage à supporter toutes les conséquences de ses travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité de l'immeuble et à indemniser le BAILLEUR de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux, ainsi que les copropriétaires de l'immeuble.

Le PRENEUR ne pourra effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès des entrepreneurs aux installations techniques, trappes de visite de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêt et compteurs, tuyauteries d'eau, de chauffage, de climatisation, d'évacuation des eaux ou autres.

2. Le PRENEUR devra souffrir, sans indemnité ni diminution de loyer, toutes réparations, tous travaux qui seraient exécutés dans et sur l'immeuble et sur/ou sous la voie publique, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, même si cette dernière excédait quarante jours, et laisser traverser ses Locaux par toutes canalisations nécessaires.

Il devra déposer à ses frais et sans délai, tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque, etc., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de travaux par le BAILLEUR.

Le PRENEUR devra supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, tous remplacements de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, de l'électricité et des fluides de chauffage et de conditionnement d'air, et des télécommunications.

3. Le PRENEUR devra informer immédiatement le BAILLEUR de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation qui se produirait dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et ce sous peine d'être tenu personnellement à lui rembourser le montant du préjudice direct et indirect résultant pour lui de ce sinistre, et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

4. Le PRENEUR devra s'entendre directement avec toutes les compagnies de distribution, sans garantie du BAILLEUR. Le coût de toute installation de compteur, de modification ou tout changement des conduites principales qu'il s'agisse de l'eau, de l'électricité ou autre, sera à la charge exclusive du PRENEUR.

Scanned by CamScanner

2. Charge des réparations, réfections, remplacements

Le PRENEUR devra tenir les Locaux pendant toute la durée du bail en bon état, et aura à sa charge toutes réparations, menues et grosses, ravalements, réfections et remplacements, mises ou remises aux normes qui pourraient être nécessaires y compris celles ou ceux qui seraient dus à la vétusté ou à la force majeure ou qui seraient ordonnés par toutes autorités administratives ou par les lois et règlements (même s'ils concernent l'immeuble en son entier, les dépenses correspondantes étant alors réparties conformément aux dispositions régissant les charges), à l'exception des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code Civil,

Il devra maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l'ensemble des installations techniques et notamment les installations de chauffage et de climatisation, les vitres, les accessoires, l'équipement et la devanture, et assumer la charge des travaux énumérés à l'alinéa qui précède, et notamment remplacer s'il y a lieu, ce qui ne pourra être réparé Le BAILLEUR se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état des éléments visés ci-dessus.

Le PRENEUR supportera les conséquences de toute nature de l'inobservation des obligations ci-dessus. Tous excédents de consommation, tous remplacements ou réparations nécessaires et tous dommages directs ou indirects provenant de sa négligence lui seront imputés.

Il sera responsable des réparations que, le cas échéant, le BAILLEUR aurait accepté de conserver à sa charge mais qui seraient nécessitées soit par un défaut d'exécution des travaux dont le PRENEUR a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant du fait du PRENEUR, ou du personnel ou des visiteurs de ce dernier, soit dans les Locaux, soit dans d'autres Parties de l'immeuble.

Le PRENEUR ne pourra, en aucun cas, faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance, à peine de réparation à ses frais et de dommages et intérêts.

4. Accession - Etat de restitution des Locaux

1. Tous aménagements (embellissements, constructions, améliorations ou installations) faits ou payés par le PRENEUR dans les Locaux, y compris faux plafonds et cloisons mobiles, deviendront à la fin du présent bail la propriété du BAILLEUR sauf le cas échéant, éléments mobiles (module bureaux pouvant rester propriété du PRENEUR)

Le PRENEUR s'interdit pendant le cours du bail d'enlever les aménagements réalisés par lui, sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR.

Il s'engage à faire assurer spécialement ces aménagements pour leur valeur pendant toute la durée du bail.

2. Le PRENEUR devra rendre les clés le jour où finira son bail et après établissement d'un état des lieux de sortie

La remise des clefs ou leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le PRENEUR, le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Le BAILLEUR se réserve la faculté de demander la remise en l'état initial des locaux à l'issue du bail.

Aucun fait de tolérance de la part du BAILLEUR, qu'elle qu'en soit la date, ne pourra créer un droit en faveur du PRENEUR ni entraîner aucune dérogation aux

Scanned by CamScanner

obligations qui incombent au PRENEUR en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

4. Travaux – Etat récapitulatif et prévisionnel

Le Bailleur déclare qu'il vient d'acquérir les lieux et qu'il n'a donc réalisé aucuns travaux dans les locaux au cours des trois exercices antérieurs à la conclusion du bail.

Il est toutefois précisé que le Syndicat des Copropriétaires a fait réaliser au début de l'année 2015 le ravalement des façades arrières.

Le Bailleur n'envisage pas à titre personnel, à ce jour, de faire réaliser des travaux dans l'immeuble au cours des trois prochaines années.

Toutefois, l'immeuble étant soumis au statut de la copropriété, le Bailleur informe le Preneur que le Syndicat des Copropriétaires, lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 23 mai 2014, a fait un point sur des travaux à prévoir portant sur la colonne arrivée eau, les portions des colonnes descentes et la réfection cage escaliers.

Etant observé que le bailleur se réserve la faculté discrétionnaire de faire réaliser ces travaux.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le "Bailleur" ne garantit pas le "Preneur" et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

a) en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait.

b) en cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.

c) en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

d) en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines.

Le preneur devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du bailleur.

Pour plus de sécurité, le preneur devra contracter, ainsi qu'il est dit aux présentes, toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du bailleur soit entièrement dégagée et devra en justifier au bailleur.

TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière.

Scanned by CamScanner

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant **un LOYER ANNUEL hors charges et hors taxes de SEIZE MILLE HUIT CENTS EUROS (16.800,00 EUR)** que le "Preneur" s'oblige à payer par virement au "Bailleur", ou au mandataire de son choix, trimestriellement et d'avance en quatre (4) termes égaux, les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

La T.V.A. au taux légal en vigueur ou toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution sera réglée en sus, le "Bailleur" ayant exercé l'option d'assujettir les loyers afférents aux locaux loués à la T.V.A. conformément à l'article 260 - 1 du Code Général des Impôts.

Le loyer est payable au domicile du "Bailleur" ou en tout autre endroit désigné par lui.

Toutefois, pour permettre au PRENEUR de s'installer, le BAILLEUR lui consent une franchise de loyer. Le loyer sera donc exigible à compter du 1er août 2015.

Le "Preneur" versera en outre une somme mensuelle de **CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR) à titre de provision sur charges**, cette provision étant elle-même majorée de la T.V.A. au taux en vigueur à chaque échéance.

Dans les six mois de l'expiration de chaque année civile, un état réel des charges que le "Preneur" doit supporter conformément aux clauses et conditions du présent bail lui sera adressé par le "Bailleur".

Le présent bail est consenti et accepté sous la condition résolutoire du paiement dudit loyer dans les conditions susvisées.

MODE DE PAIEMENT DU LOYER

En vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et accessoires, et plus généralement de toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR, au titre du présent bail, le PRENEUR autorise le BAILLEUR ou le mandataire de son choix, à prélever sur le compte bancaire dont le PRENEUR s'oblige à communiquer les références au BAILLEUR au plus tard au jour de la prise d'effet des présentes.

Le PRENEUR remettra alors au BAILLEUR, un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé et accompagné d'un relevé d'identité bancaire.

Le PRENEUR prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements. A cet effet, leur montant lui sera notifié par le BAILLEUR au moins quinze jours à l'avance.

En cas de non-respect dudit engagement ayant pour conséquence de laisser une somme impayée à son échéance normale, il sera fait application des intérêts et pénalités prévus ci-dessous.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR, deux mois avant la plus proche échéance, un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

Scanned by CamScanner

REVISION CONVENTIONNELLE DU LOYER

La révision conventionnelle du loyer est soumise aux dispositions de l'article L 145-39 du Code de commerce.

CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Les parties conviennent d'indexer le loyer sur **l'indice des loyers commerciaux « ILC »**, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir une fois par an les mêmes variations d'augmentation.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera chaque année à la date anniversaire des présentes. Le nouveau montant applicable aux termes de l'année civile à courir sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1°) Le montant du loyer initial.

2°) L'indice ayant servi à établir ce montant.

3°) Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement l'indexation

Il est précisé, à cet égard, que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du **1er trimestre de l'année 2015**, qui s'est élevé à **108,32**. Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du "Bailleur" dès la publication de l'indice

L'indexation conventionnelle jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Au cas où, à l'expiration d'une année de loyers, une ou plusieurs échéances afférentes à cette année resteraient impayées, le montant de base de chaque fraction impayée sera réévalué en se référant au dernier indice publié à la date du paiement effectif de cette fraction sans que la présente stipulation autorise le "Preneur" à se libérer après la date normale d'échéance et sans que le montant de la fraction impayée réévaluée comme il vient d'être dit puisse être inférieur au montant effectivement dû à la date prévue pour son exigibilité.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autoriseront pas le "Preneur" à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le "Preneur" a remis au "Bailleur" qui le reconnaît et lui en donne quittance, **une somme de QUATRE MILLE DEUX CENTS EUROS (4.200,00 EUR)** correspondant à six mois de loyers hors taxes et hors charges, à titre de dépôt de garantie.

Le présent bail est consenti et accepté sous la condition résolutoire de l'encaissement dudit dépôt de garantie.

Ce dépôt sera affecté à titre de nantissement par le BAILLEUR. Il ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance du loyer, et sera remboursable dans un délai maximal de trois mois à compter de la fin du bail, déduction faite des sommes restant dues au BAILLEUR.

Scanned by CamScanner

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ce versement de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages intérêts sans préjudice de tous autres.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée.

INTERETS DE RETARD

A défaut de paiement d'une somme exigible (loyers, charges, accessoires, dépôt de garantie, compléments au dépôt de garantie, honoraires, etc) à sa date d'échéance, celle-ci sera productive d'un intérêt :

. Au taux moyen mensuel de l'EONIA [EUROPEAN OVERNIGHT INDEX AVERAGE, tel que calculé au jour le jour sous la supervision du Réseau Européen des Banques Centrales], majoré de 400 points de base (soit 4,00 %) l'an (à titre d'exemple, si le taux moyen mensuel est de 5,00 %, le taux appliqué sera de 5,00 % + 4,00 %, soit 9,00 %),

. Et ce, passé le délai de sept (7) jours ouvrés suivant la date d'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée au PRENEUR et restée infructueuse de ce dernier en tout ou partie.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, le taux de l'EONIA viendrait à disparaître, les Parties conviennent de lui substituer :

. Soit le taux qui interviendra en remplacement,

. Soit, à défaut, le taux de base bancaire moyen des banques adhérentes à l'« Association française de Banques » ou à tout organisme qui serait substitué à cette dernière le cas échéant,

. Soit tout autre indice fixé par un Expert ; tous les frais en découlant étant, intégralement, supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Les interêts seront dus à compter de la date d'exigibilité de chaque somme concernée conformément à l'article 1155 du Code Civil et, s'ils sont dus au moins pour une année entière, ils porteront eux-mêmes intérêts conformément à l'article 1154 du Code Civil.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par le PRENEUR d'exécuter l'une quelconque des clauses, charges et conditions du présent bail ou des dispositions légales ou réglementaires qui lui sont applicables, ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer ou ses accessoires, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire un mois après un commandement de payer ou d'exécuter contenant une déclaration par ledit BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet pendant ce délai, nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

Si le PRENEUR refusait de quitter les lieux immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel.

Indemnités forfaitaires

A défaut de paiement de toutes sommes dues par le PRENEUR en vertu du présent bail, et notamment des loyers et accessoires à leur échéance, et du seul fait de l'envoi par le Bailleur d'une lettre de rappel consécutive à cette défaillance, comme en toute hypothèse en cas de notification d'un commandement ou d'une mise en

Scanned by CamScanner

demeure, le montant des sommes dues sera majoré de plein droit de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire et irrévocable.

Cette pénalité sera due indépendamment des intérêts de retard dont le règlement est prévu ci-dessus.

Frais imputables au Preneur

Tous honoraires et frais de recouvrement ou de procédure (commandements, sommations, frais de poursuites ou mesures conservatoires ....), ou tous autres frais de poursuite engagés par le BAILLEUR pour faire respecter les présentes, en ce inclus les honoraires d'avocat quel que soit leur montant, ainsi que tous frais de levée d'état et de notification nécessaires par application des articles L.141-5 à L.143-23 du Code de Commerce sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Conservation par le Bailleur du Dépôt de Garantie

En cas de résiliation dans les conditions de la présente clause, le dépôt de garantie constitué par le PRENEUR entre les mains du BAILLEUR demeurera acquis à ce dernier, et ce à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de toutes autres indemnités et de son droit au paiement des loyers, charges et accessoires.

Indemnité d'occupation - Clause pénale

Dès la date d effet de la résiliation, le PRENEUR sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le BAILLEUR d'une indemnité d'occupation égale au double du montant du loyer principal en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires dudit loyer), augmentée de la TVA.

En outre, à titre d'indemnité, pendant le temps nécessaire à la relocation, estimée forfaitairement à six mois à compter de la reprise des lieux par le BAILLEUR, il sera dû une somme égale au loyer qui aurait été perçu pendant cette période par le BAILLEUR et ce, sur la base du loyer exigible pendant la dernière année de location.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le "Preneur" constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le " Bailleur " déclare vouloir assujettir le bail à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du "Preneur" en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du "Bailleur" en même temps que chaque règlement.

Il reconnait avoir été averti de l'obligation de souscrire dans le délai de quinzaine de la prise d'effet du présent bail, auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts.

GARANTIE BANCAIRE A PREMIERE DEMANDE

A titre de complément de garantie, le PRENEUR doit par ailleurs fournir au BAILLEUR, au plus tard dans un délai de quinze jours à compter des présentes, une garantie à première demande émanant d'un établissement financier notoirement solvable ayant un établissement en France.

Il s'agira d'une garantie autonome, valable à compter de la date des présentes et limitée à une somme fixée à trois mois de loyer hors taxes et hors charges, cette somme étant réajustée annuellement de la même manière que l'indexation annuelle du loyer.

Scanned by CamScanner

Cette garantie à première demande devra être valide pendant toute la durée du présent bail et jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter du terme du bail.

L'ensemble des frais afférents à l'établissement de cette garantie à première demande et auxquels son exécution ou son enregistrement pourraient donner lieu sont à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

Cette garantie à première demande devra être renouvelée à l'occasion des renouvellements successifs du bail, ainsi qu'en cas de maintien du PRENEUR dans le Local Exploité à l'expiration du bail.

Afin de garantir le BAILLEUR de la non remise d'une garantie à première demande conforme au présent article, il est remis ce jour, au BAILLEUR un chèque de trois mois de loyer hors taxes et hors charges, soit la somme de QUATRE MILLE DEUX CENTS EUROS (4.200,00 EUR) qui sera encaissé à défaut de la remise d'une garantie autonome.

Cette garantie autonome bénéficiera de plein droit à tout ayant droit du BAILLEUR ou à toute personne physique ou morale qui lui succéderait comme propriétaire de l'Ensemble Immobilier, et ce notamment en cas de vente ou d'apport de l'Ensemble Immobilier à une autre personne, de sorte que cette garantie autonome à première demande bénéficie de plein droit au nouveau propriétaire.

En cas de mise en jeu de cette garantie à première demande par le BAILLEUR, le PRENEUR sera tenu de fournir à ce dernier, dans les deux mois de cette mise en jeu, une nouvelle garantie à première demande conforme aux stipulations du présent article, de manière à ce que le BAILLEUR dispose à tous moments, pendant la durée du bail et de ses renouvellements successifs, d'une telle garantie de paiement des sommes dues par le PRENEUR.

ENVIRONNEMENT

Le "Bailleur" déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de dépollution totale du site.

Le "Preneur" devra informer le "Bailleur" de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le "Preneur" devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du "Preneur" pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées et à celle des installations de stockage de déchets pourra permettre au "Bailleur" d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le "Preneur" restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

En cas de cession de bail, le "Preneur" fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le "Preneur" devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

Le "Preneur", ayant l'obligation de remettre au "Bailleur" en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des

Scanned by CamScanner

résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport – déclaration de cessation d'activité – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Le tout de façon à ce que le "Bailleur" ne soit pas inquiété sur ces sujets.

RAPPORTS TECHNIQUES

Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société CHORUS, dont le siège est à PARIS 4ème arrondissement (75004), 9 rue du Renard, le 14 avril 2015, et dont une copie est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Il est précisé que le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans ce diagnostic, ce dernier constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

Amiante

Chacune des parties reconnaît avoir été pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante

Le "Bailleur" déclare qu'un diagnostic a été établi le 14 avril 2015 par la Société CHORUS, dont le siège est à PARIS 4ème arrondissement (75004), 9 rue du Renard, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention

Les conclusions sont les suivantes : "Il n'a été observé que des produits ou matériaux qui par nature ne contiennent pas d'amiante."

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont 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, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

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 3-1 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.

Scanned by CamScanner

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. »

PLANS DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels a été approuvé.

Le **BIEN** est concerné par un risque d'inondation.

Aucun plan de prévention des risques miniers n'a été prescrit ou approuvé.

Aucun plan de prévention des risques technologiques n'a été prescrit ou approuvé.

ZONE DE SISMICITE

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité très faibles (1) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

DROIT DE PREFERENCE

Par dérogation à l'article L.145-46-1 du code de commerce, le PRENEUR ne bénéficiera d'aucun droit de préemption ou préference en cas de vente des locaux loués.

DECLARATIONS

Le "Bailleur" déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entrainer l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le "Preneur" atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Scanned by CamScanner

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par le "Preneur" qui s'y oblige.

Le "Preneur" ou ses ayants-droit devront, en outre, rembourser au "Bailleur" les frais des actes extra-judiciaires et autres honoraires et divers frais de justice motivés par des infractions du fait du "Preneur" aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties attribuent, à défaut d'entente amiable, pour toutes difficultés pouvant survenir à l'effet des présentes, compétence exclusive aux tribunaux compétents.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Fait à PARIS, en trois exemplaires originaux, le 16 juillet 2015.

BAILLEUR	
PRENEUR	

Annexes :

Dossier technique amiante
DPE
Etat des risques naturels et technologiques
Liste des charges, impôts et taxes
Etat des lieux

Scanned by CamScanner