

SCI TREZA

AVENANT AU BAIL

Entre la SCI TREZA et LA SARL HIBA pour des locaux sis à Malakoff 22bis rue Chauvelot et représentées par leur gérants respectifs .

La SARL HIBA donne congé par anticipation du bail en cours pour les locaux du 22bis rue Chauvelot et les deux parties conviennent de signer un nouveau bail qui englobera ces locaux et une surface supplémentaire mitoyenne en boutique située sur l'immeuble du 22 rue Gambetta .

Les parties conviennent que ce bail devient donc nul et non avenu .

Le dépôt de garantie de 2255€ sera conservé par la SCI TREZA et sera porté sur le nouveau bail signé entre les parties en complément de celui de la partie supplémentaire louée de 3300€ pour faire un total de 5555€ .

De la même manière les loyers déjà versés pour le 4ème trimestre 2015 seront à valoir sur le loyer global .

Paris le 23 octobre 2015


Signature des gérants

SCI TREZA

SARL HIBA

SCI TREZA

12, Square Desnouettes
75015 PARIS



ETAT DES LIEUX

Bailleur : SCI TREZA 22bis rue Chauvelot 92240 MALAKOFF

Représentée par son Gérant Mr Philippe Trémain

 Locataire : SARL BOULANGERIE DES QUATRE FRERES en cours de formation

22 rue Gambetta / 22bis rue Chauvelot 92240 MALAKOFF

Représentée par son Gérant Mr Merini Messaoud .
MERIMI

Adresse local : 22 rue Gambetta /22bis rue Chauvelot 92240 MALAKOFF

- 1) 2^{ème} Boutique à droite de l'entrée de l'immeuble rue Chauvelot
- 2) Boutique à l'angle de la rue Chauvelot et de la rue Gambetta et sous-sol.

Entrée dans les lieux : 15/11/2015

Bail : 9ans

1) Partie rue Chauvelot :

Façade : une porte vitrée en acier forgé type « atelier » ouvrante dans sa totalité avec une partie supérieure vitrée « double-vitrage »

Couleur Acier : bon état couleur « acier ».

Vitrage : remplacé neuf pour 3 parties de vitrage et bon état pour les autres parties .

Boutique en façade :

Sol : carrelage noir : bon état

Mur et plafond : peinture blanche en bon état

Electricité : bon état de fonctionnement remise aux normes récente .

Un point d'eau en bon état.

Arrière boutique :



Sol : carrelage noir en bon état .

Murs peinture et carrelage état d'usage .

Un point d'eau en bon état .

Une porte sur cour : menuiserie état d'usage .

Electricité en bon état .

2) Partie rue Gambetta

Les murs de façade ont été entièrement repeints .

Une boutique à l'angle de la rue Chauvelot et de la rue Gambetta :

La boutique a été entièrement rénovée .

Une vitrine sur châssis acier en état d'usage sur toute la façade avec un ouvrant en angle des deux rues avec un rideau métallique électrique devant la porte , et deux ouvrants sur la rue Chauvelot .

Au sol un carrelage couleur ardoise entièrement neuf .

Murs et faux plafond peinture blanche neuve .

Electricité totalement neuve en mono-phasé et conforme aux normes en vigueur , luminaires basse tension encastrés dans le faux plafond , prises électriques dans les plinthes autour du local , tableau en face du bloc sanitaire .

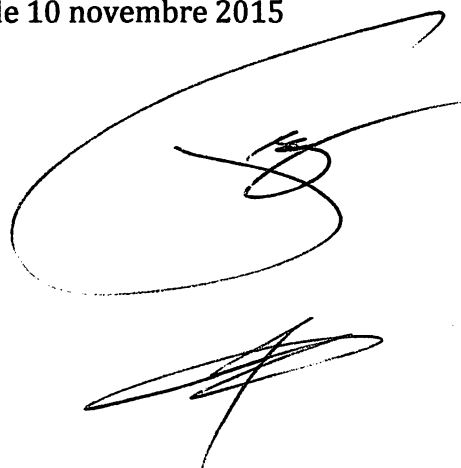
Au fond de la boutique à droite un bloc sanitaire carrelage neuf au sol , un lavabo et un wc neufs , peinture blanche aux murs et plafond neuve .

Trappe d'accès au sous-sol à droite en entrant avec une échelle de meunier en bois .

Au sous-sol , murs bruts et sol cimenté en état .

Deux jeux de clefs fournis

Malakoff le 10 novembre 2015

The image shows two handwritten signatures in black ink. The top signature is a large, stylized cursive mark, possibly starting with a 'G'. The bottom signature is smaller and more compact, also in cursive.

" BAIL COMMERCIAL "

ENTRE LES SOUSSIGNES

Société Civile Immobilière TREZA domiciliée sis à Malakoff 92 , 22 bis rue Chauvelot représentée par ses gérants Monsieur Philippe Trémain et Monsieur Mario Znaor.

CI-APRES DENOMMES - " LE BAILLEUR "

D'UNE PART,

ET,

Monsieur Merimi Messaoud né le 05/06/1964 à Souihel Tunisie et de nationalité Française , agissant en qualité de futur gérant et pour le compte de la SARL BOULANGERIE CINQ FRERES en cours de formation dont le siège social est à Malakoff , 22 rue Gambetta .

CI-APRES DENOMMES - "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART,

Lesquels ont convenu ce qui suit :

Le "BAILLEUR" donne par les présentes à bail à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, pour la durée et sous les charges et conditions ci-après indiquées.

Au "PRENEUR", susnommé, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis

A SAVOIR :

MM PZ ZN

Désignation Générale de l'Immeuble :

Un immeuble sis à Malakoff 92240 , 22 rue Gambetta / 22bis rue Chauvelot .

Désignation des Biens Loués :

Un ensemble de locaux à usage commercial à l'exclusion de toute habitation situé dans l'immeuble ci-dessus indiqué :

Au rez de chaussée à gauche de l'entrée de l'immeuble une boutique d'environ 43 m2 composée de deux pièces communicantes en angle de la rue Gambetta et de la rue Chauvelot , un sanitaire avec lavabo , un sous-sol avec accès par un escalier de meunier composé de deux pièces , partie du lot n°1
Au rez de chaussée de l'immeuble 22bis rue Chauvelot , deuxième façade à droite de l'entrée de l'immeuble , un local mitoyen au lot n°1 , d'une superficie d'environ 29m2 composé de deux pièces , un wc sur cour ,le tout représenté par les lots 12, 25 , 15 et partie du lot 26 de la copropriété .

Tel que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et se comportent, le PRENEUR déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités en vue de conclure le présent bail.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commenceront à courir le 15 novembre 2015 pour se terminer neuf ans plus tard, à date anniversaire.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce,

Le PRENEUR aura, dans les formes et délais prévus à l'article L 145-9 dudit Code, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale en observant un préavis de SIX MOIS. A défaut du respect d'un tel préavis, le bail sera automatiquement reconduit pour trois ans.

Le BAILLEUR aura la même faculté dans les termes et sous les conditions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du même Code en cas de reconstruction ou de surélévation de l'immeuble existant, comme encore dans le cas de travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

MM PUA 07

DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à l'usage de boulangerie, pâtisserie , traiteur , pizzas et sandwiches à emporter ou livrer , à l'exclusion de toute restauration sur place .

Ils ne pourront servir à aucun autre usage, étant entendu que le BAILLEUR ne conférant au PRENEUR aucune exclusivité se réserve le droit de louer tous autres boutiques ou locaux dont il serait propriétaire dans l'immeuble pour toute utilisation commerciale industrielle ou artisanale, même similaire.

Le PRENEUR ne saurait se prévaloir de quelque graphisme ou inscription que ce soit figurant sur sa façade, pour justifier d'un changement d'activité ou de la création d'une activité connexe, même si ledit graphisme ou inscription figurait sur tout document administratif ayant reçu l'approbation du bailleur (imprimés de Permis de Construire pour modification de la façade notamment).

CHARGES ET CONDITIONS

Le Présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé, et à peine de tous dépens, dommages et intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR et indépendamment de celles pouvant résulter de la loi, de l'usage, des règlements sanitaires, des règlements de police, des règlements de voirie, du règlement de copropriété s'appliquant à l'immeuble dont dépendent les lieux loués, qu'il devra également supporter, savoir :

1° - ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune mise en état ni réparation de la part du BAILLEUR ni à son entrée en jouissance, ni pendant toute la durée du bail, tous les travaux d'installation et de décoration intérieure et extérieure restant à sa charge.

Le PRENEUR ne pourra non plus faire au bailleur aucune réclamation quelconque pour vices de construction, dégradation, voiries insalubrité, humidité, infiltration, cas de force majeure et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des lieux.

Le PRENEUR devra entretenir les lieux loués en bon état de réparation de toute nature, ainsi qu'il sera dit sous le titre "ENTRETIEN-REPARATION".

Un état contradictoire des lieux sera donc dressé en début et en fin de location aux frais du PRENEUR.

2° - ENTRETIEN - REPARATIONS

a) Le PRENEUR sera tenu de faire effectuer toutes les réparations nécessitées par l'état des lieux, exceptées celles visées à l'article 606 du Code Civil qui seraient nécessaires audits locaux pendant le

MM  29

cours du bail, et celles rendues nécessaires par les dégradations provenant de son fait, tant dans les lieux loués que dans les parties communes.

b) Le PRENEUR devra entretenir les lieux loués de façon constante et les rendre en fin de jouissance en parfait état de réparations locatives et d'entretien de toute nature.

Les fermetures extérieures et intérieures devront être entretenues en bon état de fonctionnement, graissage et réparation par le PRENEUR, sans que le BAILLEUR ait à intervenir pour quelque cause que ce soit, les vitrages étant également entretenus à ses frais par le PRENEUR qui ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR à raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant d'un mauvais entretien ou d'un mauvais usage desdits vitrages et fermetures, les parties peintes seront repeintes aux frais du PRENEUR en totalité au mois tous les cinq ans.

A défaut du respect des obligations résultant pour le PRENEUR des paragraphes a et b ci-dessus, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR et faire réaliser les travaux par une entreprise de son choix au frais du PRENEUR, huit jours après une mise en demeure restée infructueuse adressée audit PRENEUR par le BAILLEUR.

c) Le PRENEUR devra détruire à ses frais, dès leur apparition les insectes, rongeurs et parasites, sans que le BAILLEUR puisse être en aucun cas recherché à cet égard.

3° - OCCUPATION - JOUISSANCE

a) Le PRENEUR ne pourra apposer de panneaux d'identification ou enseignes commerciales, que dans le respect des règles administratives ou de police, et après autorisation du BAILLEUR.

b) Le PRENEUR devra tenir les lieux loués constamment garnis d'objets mobiliers, matériels, pour pouvoir répondre, en tout temps du loyer principal et de ses accessoires ainsi que de l'entière exécution des charges et conditions du bail.

c) Le PRENEUR ne devra pas changer la destination des lieux loués, telle qu'indiquée ci-dessus.

Les lieux loués devront constamment être en état de répondre à leur fonction commerciale susdite, sauf fermeture d'usage.

d) Le PRENEUR devra jouir des locaux suivant leur destination, telle qu'elle est indiquée ci-dessus. Il ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse les détériorer et il devra prévenir immédiatement par écrit le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués, faute de quoi il sera responsable de toutes les suites éventuelles résultant de l'inobservation de cette prescription.

Le PRENEUR devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, au bon aspect à la tranquillité et à la bonne tenue de l'immeuble.

Il est précisé à ce sujet que compte tenu de l'activité exercée par le PRENEUR, celui-ci s'engage à tout mettre en œuvre pour que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas troublée par des bruits ou des odeurs .

MM 

En cas de réclamation tant par des locataires que par des tiers, le PRENEUR fera son affaire personnelle sans que la responsabilité du BAILLEUR puisse être recherchée, de toute indemnisation de préjudice ou de mise en conformité avec les normes phoniques comme il est indiqué au paragraphes e et f ci-après.

e) En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le PRENEUR devra se conformer rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter.

Il devra prendre toutes précautions et assurera toutes responsabilités à ce sujet.

f) Il devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire aux autres locataires ou copropriétaires de l'immeuble dont dépendent les lieux loués. Il devra veiller à la tranquillité de l'immeuble dans lesquels se trouvent les locaux loués, le bon ordre, la propreté ou le service, et notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les voisins ou autres locataires.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, celles-ci devant toujours rester libres d'accès et de passage de son chef.

g) Il devra supporter, à partir du jour de l'entrée en jouissance des lieux loués, toutes les charges de ville et de police et se soumettre à tous règlements en vigueur, et spécialement aux règles de sa profession.

h) Il devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous les travaux que le BAILLEUR sera amené à faire faire ou à laisser faire dans l'immeuble, tous bouchements de vides, de cours et courettes, jours de souffrance dans les murs mitoyens et toutes constructions voisines pouvant diminuer le jour et la vue ainsi que tous travaux d'amélioration, transformation et constructions nouvelles que le BAILLEUR jugerait convenable qu'il serait tenu de faire exécuter, leur durée excédât elle quarante jours.

Il en sera de même chaque fois qu'un trouble sera le fait de la loi ou de l'autorité administrative.

i) Il devra souffrir également toutes les sujétions découlant des travaux qu'il serait nécessaire d'effectuer pour l'aménagement de tous autres locaux situés dans l'immeuble.

j) De même, il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone etc... sauf en cas de faute grave du BAILLEUR ou de son mandataire.

4° - AMELIORATIONS - ADDITIONS

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de disposition ou modification au gros œuvre, percement de murs, suppression de cloisons ou autres sans les autorisations administratives éventuelles nécessaires et sans le consentement express et par écrit du BAILLEUR.

Ces travaux seront entièrement exécutés aux frais du PRENEUR sous la surveillance de l'architecte et bureau d'étude du BAILLEUR ou qu'il aura agréé .

Toutes les modifications qui auront été apportées ainsi au gros œuvre resteront acquises sans indemnité à la fin du bail et ses renouvellements ou prorogations au BAILLEUR.

MM 

5° - RESPONSABILITE

a) Le PRENEUR devra prendre à sa charge les conséquences de tous accidents, quels que soient, pouvant survenir soit du fait ou de l'usage des appareils et accessoires dépendant des installations (robinets, compteurs, chaudières, conduits de fumées ou de ventilation, radiateurs, appareillage électrique, etc...) dont la réparation si besoin incombe au PRENEUR.

b) Le PRENEUR ne pourra invoquer la responsabilité du BAILLEUR dans les cas suivants :

- En cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, faits et gestes des concierges, s'il en existe, et généralement des troubles apportés par des tiers ou colocataires dans les lieux loués ou des dépendances des immeubles. En conséquence, le PRENEUR renonce à exercer contre le BAILLEUR toute action fondée sur l'article 1719-3° du Code Civil, même en cas de faute lourde des gardiens et employés de maison, s'il en existe.

- En cas d'interruption dans les services des installations de l'immeuble.

- En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

- Dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres, fuites d'eau, écoulement par chéneaux, parties vitrées, etc...

- Dans le cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus.

Toutefois, il conservera son droit à recours contre toutes personnes physiques ou morales responsables de dommages qui pourraient être causés à l'occasion de ses activités, en dehors du BAILLEUR le cas de malveillance excepté.

6° - VISITE DES LIEUX

a) Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous autres entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile.

Cette visite s'effectuera après accord pris avec le PRENEUR.

Il devra également laisser faire effectuer tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux loués les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le propriétaire ou les propriétaires voisins.

b) Il devra laisser visiter les lieux par le BAILLEUR ou d'éventuels locataires en cas de résiliation du bail, pendant une période de SIX MOIS précédant la date effective du départ du PRENEUR, de souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tels emplacements convenant au BAILLEUR pendant la même période.

MM 

7° - CESSIONS - SOUS-LOCATIONS

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au présent bail si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce, mais en totalité seulement et à la condition d'avoir obtenu au préalable l'agrément de son successeur par le BAILLEUR et par écrit.

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié auquel le BAILLEUR sera appelé. Les cessionnaires devront s'obliger solidairement avec le PRENEUR au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au PRENEUR, il restera répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs successifs au paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail .

Une copie exécutoire de l'acte de cession devra être remise au BAILLEUR dans les huit jours suivant l'enregistrement, sans frais pour lui, pour lui servir de titre exécutoire.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail demeureront tenus envers le BAILLEUR, solidairement entre eux et avec le PRENEUR au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant 3 ans , alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leur droit.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas sous louer les locaux en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, à peine de résiliation pure et simple des présentes.

8° - IMPOTS

Le PRENEUR sera tenu d'acquitter :

Ses contributions personnelles, mobilières, taxes professionnelles, taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement ou relatives à son commerce auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, y compris l'impôt foncier ainsi que toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres de toutes natures et sous quelque forme que ce soit, et augmentations pouvant être ultérieurement créées à la charge des locataires, notamment la taxe sur les bureaux en région parisienne.

9° - CHARGES

Seront à la charge du PRENEUR les différentes fournitures et prestations énumérées à l'article 38 de la loi du 1er Septembre 1948, modifié par le Décret 59-1029 du 31 Août 1959, et d'une façon générale, toutes autres fournitures et prestations quelles qu'elles soient.

Il devra notamment rembourser au BAILLEUR la quote-part à la charge des lieux loués aux prestations communes, taxes locatives, fournitures individuelles, des dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propriété, à l'entretien et aux réparations des immeubles dont dépendent les lieux loués, et notamment tous frais concernant l'entretien de l'ascenseur, cours et jardins, ainsi que tous aménagements, mobilier, matériel d'exploitation des parties communes.

De même, il devra rembourser la quote-part des salaires et toutes charges concernant tout le personnel affecté aux immeubles dont dépendent les lieux loués, tels que gardiens, personnel de nettoyage, d'administration, etc... (le tout s'il en existe)

MM 

Le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet et que le loyer soit net de toutes charges locatives ou de charges de fonctionnement d'immeuble à l'exception des honoraires du mandataire qui resteront à la charge du BAILLEUR. Une provision pour charges sera réglée en même temps que chaque terme du loyer trimestriel, d'un montant défini par le syndic de l'immeuble, la régularisation étant faite une fois par an. (actuellement 215€/ mois)

10° - ASSURANCES

Le PRENEUR sera tenu de contracter, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant contre les risques d'incendie et d'explosion le mobilier, le matériel et les marchandises garnissant les lieux loués, ainsi que le recours des voisins et des tiers, le dégât des eaux et le bris de glaces.

Le PRENEUR garantira également les risques de responsabilité civile inhérents à son activité professionnelle et son occupation des lieux.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au BAILLEUR à première réquisition de sa part et en tout état de cause lors de son entrée dans les lieux.

Il devra procéder à l'installation d'extincteurs portatifs conformément au règlement de l'assemblée plénière des compagnies et des sociétés d'assurances contre l'incendie.

Le PRENEUR devra déclarer sous quarante huit heures à l'assureur 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.

En outre, au cas où les lieux loués seraient détruits, en totalité ou en partie, par un incendie dont le BAILLEUR serait non tenu pour responsable, le PRENEUR ne pourra de convention expresse réclamer une autre indemnité que celle qui sera allouée au BAILLEUR par la Compagnie d'assurance pour les dommages causés au PRENEUR.

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours et action quelconque contre le BAILLEUR du fait de dommages matériels et immatériels de toute nature, notamment de la perte totale de la valeur vénale du fonds de commerce, des pertes d'exploitation de la privation de jouissance ... concernant les lieux désignés au présent bail.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurances, le PRENEUR devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes et en tout cas de garantir le BAILLEUR contre toute réclamation.

Enfin, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR sa quote-part d'assurance de l'immeuble multirisque complète au prorata de la surface louée par rapport à la surface totale privative de l'immeuble.

11° - DESTRUCTION TOTALE

En cas de destruction de l'immeuble par suite d'incendie ou tout autre événement et de reconstruction, le PRENEUR aura droit de préférence lors de la mise en location des locaux reconstruits.

MM P. 01

12° - MODIFICATION DU STATUT JURIDIQUE DU PRENEUR

Le PRENEUR sera tenu de signifier au BAILLEUR, en cas de modification des statuts de la Société preneuse : transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de Siège Social, et ce dans le mois ou la modification est intervenue, à peine de tous dommages-intérêts.

13° - LOIS ET USAGES

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

LOYER

Le loyer ci-après fixé constitue une clause déterminante pour les deux parties, de la conclusion du contrat.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer principal annuel hors taxes fixé à la date du 15 novembre 2015 à la somme de 22 220 EUROS (vingt deux mille deux cent vingt Euros) que le PRENEUR s'engage à payer à terme d'avance au BAILLEUR, en quatre termes égaux, le premier jour de chaque trimestre civil, le premier règlement correspondant à la période courue entre la date de prise d'effet du bail et le dernier jour du trimestre civil correspondant.

Le PRENEUR devant également rembourser au BAILLEUR tous droits ou taxes qui s'y ajouteraient.

14° - VARIATION DU LOYER

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et I 145- 38 du Code de Commerce, et qui est de droit.

Le loyer stipulé ci-dessus sera indexé chaque année à la date anniversaire du bail sur la variation de l'indice ILC.

Cette augmentation interviendra de plein droit, sans qu'il soit besoin d'aucune notification ou demande préalable.

L'indice de référence sera celui du 2ème trimestre 2015 , soit 108,38 . Le réajustement se fera sur la base de même trimestre par rapport à la date d'effet de l'indexation.

Si l'indice visé au présent article venait à cesser de faire l'objet d'une publication , les parties décident de se référer à tout publication de l'indice retenu qui serait assuré par un tel organisme public ou privé des statistiques, choisi par elles d'un commun accord, ou, faute d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Commerce de PARIS, sans qu'autant le paiement des loyers soit interrompu.

15° - INDEMNITE

Le non paiement à son échéance d'une quittance de loyer entraînera de plein droit et après une mise en demeure préalable, un intérêt calculé au taux de UN POUR CENT par mois à compter de la date



d'échéance, le montant de la quittance étant, en outre, majoré des frais de procédure y compris les frais d'huissiers le cas échéant, le tout sans préjudice pour le BAILLEUR de la possibilité de faire jouer à sa seule initiative la clause résolutoire ci-après.

LIEU DE PAIEMENT

Les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire par chèque ou virement bancaire le premier jour de chaque trimestre civil .

16° - DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution de toute obligation du présent bail à la charge du PRENEUR, ce dernier a versé à l'instant même au BAILLEUR, qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de 5 555 EUROS (cinq mille cinq cent cinquante cinq Euros) représentant TROIS MOIS de loyers hors taxe, à titre de dépôt de garantie.

Cette somme sera conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de toute indemnité de quelque nature que ce soit que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Elle ne sera pas productrice d'intérêts.

Dans le cas de résiliation de bail pour inexécution de ces conditions ou pour toute cause quelconque imputable au PRENEUR, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre des premiers dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation de loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée, la somme versée à titre de dépôt de garantie sera augmentée dans la même proportion afin que la somme consignée soit toujours égale à TROIS MOIS de loyer en principal.

17°- CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est convenu qu'à défaut par le PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du bail, qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement un seul terme de loyer ou accessoires à son échéance, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer, signifié à personne ou à domicile, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai.

Si le PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance de la Seine, exécutoire par provision et sans cause nonobstant opposition ou appel. Dans ce cas, et quelle que soit la cause de résiliation, le dépôt de garantie dont il sera question ci-dessus demeurera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

18° - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires afférents au présent bail seront à la charge du PRENEUR qui s'y oblige expressément.



19° - ENREGISTREMENT

Les présentes seront soumises à l'enregistrement dont les frais seront supportés par le PRENEUR.

20° - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile pour le BAILLEUR en son Siège Social et pour le PRENEUR dans les lieux loués.

21°- CONDITIONS PARTICULIERES

Le PRENEUR s'engage à réaliser une façade de boulangerie traditionnelle après avoir obtenu l'accord du bailleur sur le projet .

FAIT EN TROIS EXEMPLAIRES A PARIS LE 23 octobre 2015

LE PRENEUR**LE BAILLEUR**