

BAIL COMMERCIAL

 **COPIE**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

D'UNE PART

AGENCE MATIGNON IMMOBILIER au capital de 250.000.00 F dont le siège social est 183 rue de la Pompe 75116 PARIS, représenté par Monsieur Pierre MICHEL agissant pour le compte de SCP CARDINET/M. STORA en vertu d'un mandat n° 78 .

ET :

D'AUTRE PART,

La **S.A.R.L. BIG PATATE** au capital de F 50.000 , en cours de formation, dont le siège sera dans les lieux loués, représentée par son gérant, **M. Kenan DILAVER**, demeurant **10 rue Bouglion 94380 BONNEUIL SUR MARNE**.
Tous deux se portant cautions solidaires et conjointes pendant toute la durée du bail.

Le preneur devra fournir au bailleur, sous deux mois, le justificatif, original extrait KBIS, de son inscription au registre du commerce. Passé ce délai le bail sera résilié de plein droit.

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

I. - OBJET.

Le **BAILLEUR** donne à bail au **PRENEUR**, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier sis à

18 RUE CARDINET 75017 PARIS

II. - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES.

Ainsi que lesdits locaux se poursuivent avec leurs annexes et servitudes apparentes ou occultes, le **PRENEUR** déclarant les bien connaître pour les avoir visités.

Le **PRENEUR** renonce expressément à tout recours ou réclamation pour toute erreur ou omission relative à la désignation.

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

UN LOCAL COMMERCIAL EN REZ-DE-CHAUSSEE LOUES EN L'ETAT SANS PAS-DE-PORTE.

III. - DUREE.

Le présent bail est consenti pour une durée de : **9 ANS**

qui commencera à courir le : **01 Août 1997**

pour finir le : **31 Juillet 2006**

Toutefois, le **PRENEUR** aura la faculté de résilier le bail à l'expiration de l'une ou de l'autre des deux premières périodes triennales en prévenant le **BAILLEUR** par acte extra-judiciaire six mois au moins à l'avance

JA ce

Le BAILLEUR disposera de cette même faculté s'il entend invoquer les dispositions des Articles 10 ou 15 du décret du 30 septembre 1953 en vue de construire, reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, ou encore d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

IV. - DESIGNATIONS DES LIEUX LOUES

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

Restauration à emporter et sur place Import Export à l'exception de produits réglementés.

selon leur désignation respective, telle qu'elle est établie ci-dessus.

Tout changement d'activité demeure subordonné à l'accord express et par écrit du BAILLEUR.

Le présent bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence par le BAILLEUR.

V. - LOYER.

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

Frs. 93.600,00 (quatre vingt treize mille six cents francs)
(Hors Charges, Droit au Bail et Taxe Additionnelle)

que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son MANDATAIRE, d'avance par mois, et pour la première fois, le :

01 Décembre 1997

Cette franchise de loyer est accordée, pour l'exécution des travaux, à la date du 1^{er} loyer un état des lieux sera effectué. En cas de non paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer ou des charges correspondantes, les sommes dues seront majorées des frais exposés par le BAILLEUR pour en obtenir le recouvrement.

VI. - REVISION DU LOYER.

Révision annuelle.

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé de plein droit chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, suivant la variation de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indice de base retenu sera celui du 4^{ème} trimestre 1996, soit 1046, l'indice de comparaison celui du 4^{ème} trimestre de chacune des années suivantes.

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

La présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté le bail. En conséquence, sa non application partielle ou totale pourra autoriser le BAILLEUR et lui seul à demander la résiliation du bail, sans indemnité.

VII. - CHARGES.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR ou à son MANDATAIRE toutes les charges et prestations, les taxes d'enlèvement d'ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage et autres, incombant à l'immeuble, et la totalité de la taxe spéciale prévue au profit du font National d'Amélioration de l'Habitat, toutes nouvelles contributions, taxes, augmentation d'impôt également mise à la charge des locataires ; lesdites charges, prestations et taxes calculées au

JA ce

prorata des loyers ou sur la base des répartitions prévues au règlement de Copropriété. Le PRENEUR versera à cet effet au BAILLEUR, une provision mensuelle de :

Frs. 100.00

Droit au bail + taxes additionnelles.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR l'impôt foncier.

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

VIII. DEPOT DE GARANTIE.

A titre de garantie de l'entière exécution des obligations mises à sa charges et des réparations éventuelles en fin de location, le PRENEUR verse au BAILLEUR ou à son représentant, à la signature des présentes, une somme correspondant à trois mois de loyer en principal.

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

Compte tenu du montant du loyer, le dépôt de garantie correspondant, s'élève à :

Frs. 23.400,00

Cette somme non productive d'intérêt, sera remboursée au PRENEUR quittant les lieux, dans le mois suivant l'envoi du décompte de régularisation des charges de l'exercice le concernant après déduction, s'il y a lieu, de toute somme due au BAILLEUR ou qui pourrait lui être réclamée ou dont il pourrait être tenu pour responsable.

Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas

- être utilisé par le PRENEUR pour le paiement du loyer ou des charges, ceux-ci devant être régulièrement payées aux dates et conditions fixées par le présent contrat ;
- être remboursé directement au cédant par le cessionnaire, dans le cas d'une cession du bail ou du fonds de commerce.

Dans le cas d'une résiliation du bail, pour inexécution de ces conditions ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premier dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

IX. - CONDITIONS PARTICULIERES.

Au cas où le PRENEUR serait défaillant dans le paiement de ses loyers, des charges et de tous accessoires, il remboursera l'ensemble des frais exposés par le PROPRIETAIRE, y compris le droit proportionnel (Article 12 du tarif de l'Huissier de Justice), ainsi que ses honoraires, les honoraires dus à l'avocat du propriétaire et éventuellement ceux de son avoué à la Cour.

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

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

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

JA ce

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

Le PRENEUR s'engage :

- à faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes modifications à apporter au lieux loués et à leurs installations qu'il estimerait utile ou nécessaire à l'exercice de son activité ou qui seraient imposées par la législation en vigueur ou à venir et touchant notamment l'hygiène, à la sécurité et aux conditions de travail ;
 - à faire son affaire personnelle de l'équipement des locaux en matériel de sécurité (extincteur, etc.) conformément à la législation en vigueur et à en assurer l'entretien.
- Il devra à cet effet, souscrire tout contrat technique de maintenance et de vérification des matériels de sécurité.
- à ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à la normale sous peine de réparation à ses frais, sans préjudice des dommages-intérêts éventuels ; les machines, s'il en existe, devront être munies de tous dispositifs anti-vibratifs et anti-bruits, de manière à n'occasionner aucune gêne aux voisins ;
 - à ne pouvoir placer sur la façade ou les terrasses de l'immeuble aucune enseigne, plaque ou élément de décoration sans le consentement écrit du BAILLEUR ; en cas d'autorisation ces installations demeureront sous l'entière responsabilité du PRENEUR ;
 - le PRENEUR renonce à toute réclamation ou toute action à l'encontre du BAILLEUR pour le cas où celui-ci louerait un autre local dans l'immeuble pour une activité similaire, fût-elle concurrentielle.

10) Abonnements.

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

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

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

11) Règlement de copropriété ou de jouissance - Règlement intérieur.

Le PRENEUR devra se conformer aux obligations découlant du règlement intérieur et du règlement de copropriété, s'il existe, et de jouissance de l'immeuble dont dépendent les locaux loués, ainsi qu'à toutes notes ou circulaires qui pourraient en être la conséquence.

Il devra notamment :

- se conformer aux usages en vigueur et aux règlements de police concernant la bonne tenue des immeubles collectifs ;
- n'embarrasser par aucun objet, ou d'une manière quelconque les lieux à usage commun ;
- maintenir les parties communes de l'immeuble en parfait état de propreté ;
- à tout moment, permettre que le BAILLEUR ou ses représentants, dûment mandatés, accèdent et visitent les lieux loués ;
- n'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente, à gaz en bouteille par exemple de type "butane" ou "propane" ou au fuel et n'entreposer aucun combustible en caves.

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

12) Responsabilité et recours.

a) Le PRENEUR renonce à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR et à toute demande de réduction de loyer :

- en cas d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services et équipements communs, pour une cause indépendante de la volonté du BAILLEUR ;
- en cas d'humidité, infiltrations, dégâts des eaux dûs à des accidents causés par le gel ou la fonte des neiges, des pluies anormalement abondantes l'engorgement des canalisations, ainsi que fuites ou infiltrations pouvant provenir de canalisations communes masquées par un coffrage établi par le BAILLEUR ;
- en cas de suppression du concierge ou du gardien s'il en existe ;
- pour les faits du concierge ou du gardien, à l'occasion de toute mission qu'il aura spécialement confié à ce dernier, lequel sera alors considéré comme son mandataire exclusif et spécial.

b) En cas de dommages provenant du fait des autres locataires, occupants de l'immeuble ou de toute autre personne, le PRENEUR faisant son affaire personnelle des troubles de quelque nature qu'ils soient, qu'il aura subis.

c) Le PRENEUR devra pleine et entière garantie en cas de dommages corporels occasionnés à des tiers ou des voisins par suite de l'exploitation de fonds, sans pouvoir rechercher ni mettre en cause la responsabilité du BAILLEUR

Il devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ni recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou des tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières ou trépidations causés par ses activités.

J A CC

13) Impôts et taxes.

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

Si la location est soumise à la T.V.A. le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, en sus de ses loyers, le montant de cette taxe ou de toutes celles qui viendraient à lui être substituées à l'occasion du paiement de chaque terme de loyer.

Si, bien que la location ne soit pas soumise à la T.V.A. le BAILLEUR opte en cours de bail pour l'assujétissement à cette taxe, le PRENEUR accepte d'ores et déjà le principe de cet assujétissement et s'engage à rembourser au BAILLEUR, en sus des loyers, le montant de la dite T.V.A. ou de toute autre taxe qui viendrait à lui être substituée à l'occasion de chaque terme de loyer.

L'impôt foncier est à la charge du PRENEUR.

XI. - AUTORISATIONS ET REGLEMENTATIONS.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes déclarations administratives, autorisations et autres obligations requises par les Articles L 610-1 et suivants, du Code de l'Urbanisme et L 631-7 et suivant du C.C.H. et garantira, en tant que de besoin, le BAILLEUR contre toutes poursuites.

Le tout de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété, ni recherché directement ou indirectement à ce sujet.

XII. - CONGES - VISITE DES LIEUX.

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

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

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

Si par des manoeuvres dilatoires, le PRENEUR parvient à se maintenir dans les lieux après l'expiration du délai de congé, il sera fait application des dispositions prévues à la rubrique XIII, avant dernier alinéa.

XIII. - CLAUSE RESOLUTOIRE.

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

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

Le jeu de la présente clause résolutoire pourra également être invoqué par le BAILLEUR, pendant la période de maintien dans les lieux prévue par l'Article 20 du Décret du 30 Septembre 1953, en cas de violation des conditions prévues au présent bail, comme en cas de non paiement aux termes ordinaires de l'indemnité d'occupations y compris les charges et les provisions sur charges.

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

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

Dans le cas où la location serait résiliée en exécution de la présente clause, le PRENEUR sera tenu au paiement intégral du loyer et des charges du trimestre en cours duquel prendra date de résiliation. En outre, le montant du dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR, à titre de clause pénale, sans préjudice du droit, restant appartenir à celui-ci, de poursuivre le paiement des sommes dues par le PRENEUR, l'exécution des conditions du présent bail et le versement de tous dommages et intérêts en application de l'Article 1760 du Code Civil.

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

De plus, si par des manoeuvres dilatoires, le PRENEUR parvient à se maintenir dans les lieux, il sera tenu de verser au BAILLEUR, jusqu'à son

JA ce

X. - CONDITIONS GENERALES.

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

1) Sous-location - Cession.

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les locaux en dépendant en totalité ou en partie, qu'avec le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR.

En cas de cession du bail à l'acquéreur du fonds de l'entreprise, le BAILLEUR disposera toutefois, préalablement à la réalisation de cette cession, d'un droit de préférence à l'acquisition du fonds.

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

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

A défaut d'avoir fait connaître ses intentions, le BAILLEUR sera réputé avoir renoncé à son droit de préférence, le PRENEUR pouvant alors céder son fonds de commerce à l'acquéreur de son choix, à condition que cette cession intervienne aux mêmes conditions que celles notifiées au BAILLEUR.

Toute cession devra, en outre, sous peine de nullité, être effectuée selon les modalités et sous les conditions ci-après exposées.

- La cession devra être constatée par acte notarié ou sous seing privé en présence du BAILLEUR ou de celui-ci dûment appelé par acte extra judiciaire, délivré quinze jours au moins avant la date prévue pour la signature de la cession.
- Le PRENEUR, devenu cédant, devra s'obliger solidairement avec le cessionnaire au paiement des loyers, charges, taxes ou toutes autres sommes et, d'une manière générale, à l'exécution des conditions du présent bail postérieurement à la date de cession, le PRENEUR demeurant naturellement tenu de ses actes pour la période antérieure à la cession, étant observé que la solidarité cessera à l'expiration du présent bail, notamment dans l'hypothèse d'un renouvellement.
- Le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le PRENEUR, devenu cédant, au paiement des loyers, charges, taxes ou autres et à l'exécution du présent bail, de manière que le BAILLEUR puisse agir directement contre lui si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le PRENEUR, étant précisé que l'obligation du cessionnaire n'est nullement limitée à la date d'effet du présent bail, de telle manière par exemple que si, au jour de la cession, le PRENEUR était débiteur d'arriérés de loyers, accessoires ou toutes autres sommes, garantie solidaire de paiement de ces arriérés, accessoires ou dettes, seraient dûes par le cessionnaire.
- La présente clause, à peine de nullité de l'action, devra être reproduite dans l'acte de cession ; les engagements du cédant et du cessionnaire qui en sont la conséquence devront également être repris aux termes de l'acte de cession sous peine de nullité.

2) Obligations d'exploiter.

Le PRENEUR devra maintenir la totalité des lieux constamment exploités et garnis en tout temps de matériel, marchandises et mobilier en quantité et valeur suffisantes pour répondre au paiement du loyer et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

3) Assurance.

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

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

Le PRENEUR devra en outre fournir au BAILLEUR, avant le commencement des travaux, et si leur nature l'exige, toute la justification de la signature d'une notice "Dommages - Ouvrages" et responsabilité civile souscrite pour le compte de qui il appartiendra, de manière à ce

JA ce

b) Le PRENEUR devra assurer à ses frais et maintenir assurés pendant tout le cours du bail, ses meubles, marchandises, matériels, aménagements et installations contre les risques d'incendie, explosions, bris de glace, foudre, dégâts des eaux.

c) Le PRENEUR devra également s'assurer à ses frais, en sa qualité de locataire occupant et pour les montants maximaux admis par les compagnies d'assurances, contre le risque de responsabilité civile pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers et au BAILLEUR, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait ou de l'usage des aménagements et installations, soit du fait des préposés du PRENEUR ou de l'activité exercée.

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

d) Pour le cas où, le bail signé, les locaux, seraient mis à la disposition du PRENEUR avant la date effective de prise d'effet dudit bail, le PRENEUR devra, à compter de la mise à disposition des locaux, souscrire les mêmes assurances que celle énumérées ci-dessus.

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

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

De convention expresse, les indemnités dues au PRENEUR par toute compagnie d'assurance en cas de sinistre, portant sur le mobilier ou les marchandises garnissant les lieux loués, seront affectées au privilège du BAILLEUR, le présent contrat, valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient lui être dues.

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

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

4) Destruction totale ou partielle des lieux.

a) Si les locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

b) Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu que :

1. Au cas où le PRENEUR subirait des troubles trop sérieux dans son exploitation, et que les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, devraient avoir une durée supérieure à 180 jours selon l'architecte du BAILLEUR, le PRENEUR et le BAILLEUR pourront résilier le présent bail, par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité de part ni d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du BAILLEUR.

2. Au cas où, inversement, la destruction partielle des locaux n'entraînerait pas un trouble sérieux dans l'exploitation du PRENEUR et que la durée des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement devrait être inférieur, aux dires de l'architecte du BAILLEUR, à 180 jours, comme au cas où le PRENEUR, ni le BAILLEUR n'auraient demandé la résiliation du présent bail, en vertu de la clause ci-dessus, le BAILLEUR entreprendra les travaux de réparation, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements, tant auprès de sa compagnie d'assurances que, le cas échéant, auprès de la compagnie d'assurances du PRENEUR.

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

5) Délivrance des lieux.

Les lieux sont livrés en bon état d'entretien et de réparations de toute nature, le PRENEUR déclare qu'il ne formule aucune réserve à leur sujet, pour les avoir vus et visités antérieurement à la signature du bail.

6) Entretien des lieux.

Le PRENEUR devra entretenir les lieux loués et en jouir de manière à les rendre en fin de bail en bon état de réparations locatives ou autres et entretien de toute nature, le BAILLEUR n'étant tenu qu'aux grosses réparations définies par l'Article 606 du Code Civil.

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

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

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

Il se rend responsable de tous accidents qui pourraient arriver à leur usage.

JA CC

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

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

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

Les appareils de chauffage dépendant des lieux loués, tels que chaudières de chauffage central individuel, chauffe-eau, chauffe-bains, etc. devront faire l'objet de contrats d'entretien sans discontinuité.

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

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

Le PRENEUR sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du BAILLEUR, mais qui seraient nécessitées, soit par le défaut d'exécution des réparations dont le PRENEUR à la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Il devra laisser en tout temps le libre accès des lieux loués au BAILLEUR, à ses mandataires et à son architecte, pour permettre l'entretien et la surveillance du bâtiment.

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

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

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

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

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

Si, préalablement à leur réinstallation, les agencements et enseignes susvisés doivent faire l'objet d'une mise en conformité avec la réglementation en vigueur, celle-ci sera faite aux frais du PRENEUR. Si leur installation n'est plus possible, le PRENEUR ne pourra, de ce fait, exercer aucun recours contre le BAILLEUR.

7) Changement apportés à l'immeuble.

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

8) Travaux.

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

Préalablement aux travaux, il devra justifier des assurances visées au paragraphe 3 de la présente rubrique.

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

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

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

9) Exercice de l'activité.

JA CC

La présente location sera résilié de plein droit à compter du terme qui suivra le décès du PRENEUR ; en conséquence, ses héritiers ou ayants droits ne pourront se prévaloir de l'Article 1742 du Code civil.

Au cas où à la suite du décès du PRENEUR ou de toute autre cause, des scellés auraient été apposé sur le local, le loyer continuera à courir et sera dû par les héritiers ou ayants droits jusqu'à la libération des locaux et remise des clés.

LA PRESENTE CLAUSE CONSTITUE UNE CONDITION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE DU BAIL, SANS LAQUELLE CELUI-CI N'AURAIT PAS ETE CONCLU.

XIV. - DISPOSITIONS DIVERSES.

Tolérances.

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme génératrices d'un droit quelconque, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

Frais.

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

Election de domicile.

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

- Le BAILLEUR, en son siège social :

- Le PRENEUR, dans les lieux loués :

Dépôt au rang des minutes du notaire du bailleur.

Au cas où le bail devrait être rédigé par acte authentique, notamment en application de l'Article 504 du Code Général des Impôts, le présent bail fera l'objet d'un dépôt au rang des minutes du notaire du BAILLEUR, afin qu'il acquiert les effets d'un acte authentique.

Tous les frais et honoraires inhérent à cette formalité seront à la charge du PRENEUR.

fait à PARIS le : 23 Juillet 97 en DEUX exemplaires originaux.

LE BAILLEUR,

(lu et approuvé)

LE PRENEUR,

MATIGNON IMMOBILIER
183, Rue de la Pompe
75016 PARIS
Té. 44 05 27 80
Fax 44 05 27 81

lu et approuvé


JA

