

- BAIL COMMERCIAL -

(Articles L.145-1 et suivants du Code du Commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **S.C.I. SAINT-DENIS**, société civile immobilière
Immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro D 438 169 583
Dont le siège est à Paris 2^{ème} rue de Cléry n°23.
Représentée aux fins des présentes par son gérant:
Monsieur Marc ZELCAUX.

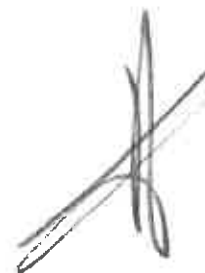
Ci-après, dénommée "**LE BAILLEUR**"D'UNE PART,

Et

La **Société en formation MON TITI, SAS** au capital de 5.000 €
En cours d'immatriculation au RCS de Paris
Dont le siège social est au 185 rue Saint-Denis 75002 Paris
Représentée aux fins des présentes par son futur Président
Monsieur Franck Norbert Guy BOCLET, lui-même représenté par Monsieur Thierry De
Cellery D'Allens en vertu d'un pouvoir du 7 octobre 2015

Ci-après, dénommée "**LE PRENEUR**"D'AUTRE PART,

Monsieur Franck Norbert Guy BOCLET
Né le 1^{er} mai 1961 à Vincennes (94) 25 août 1975 à Fontenay-sous-Bois (94)
Demeurant 18 boulevard Saint-Denis 75010 Paris
De nationalité française

Ci-après, dénommé "**LA CAUTION**"D'AUTRE PART,

TCA

TCA

IL A ETE ARRÊTE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR donne par les présentes en location au PRENEUR qui accepte, les lieux désignés ci-après dépendant d'un immeuble sis à **Paris 2^{ème}, rue Saint-Denis n° 185**

ARTICLE I - DESIGNATION

Une boutique sur rue reliée à la cave par un escalier intérieur, cabinet d'aisance. Il existe une extraction avec conduit de cheminée. Les lieux étant pris en l'état.

Ainsi que lesdits lieux existent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation à la requête expresse du PRENEUR qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

Il déclare les trouver exactement conformes à la destination contractuelle ci-après stipulée.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces et les dimensions réelles desdits lieux, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

ARTICLE II - DESTINATION - AUTORISATION

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour les activités suivantes :

« Restauration traditionnelle »

Le PRENEUR sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au BAILLEUR. La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le PRENEUR fera en conséquence son affaire personnelle à ses frais, risques et périls de l'obtention de toute autorisation nécessaire pour l'exploitation normale de son commerce, et effectuera tous travaux imposés par les arrêtés municipaux, règlements de service de Police ou d'Hygiène pour mettre les locaux en conformité, par dérogation à l'article 1719 du Code Civil et sans recours contre le BAILLEUR, dans la mesure où ces travaux sont conformes au règlement de copropriété ou intérieur de l'immeuble et/ou sont autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires, ce dont le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR, ce y compris pendant la durée du bail, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse en aucun cas être recherché ou inquiété à ce sujet, à condition que le BAILLEUR justifie avoir transmis les éléments nécessaires au PRENEUR.

ARTICLE III - DUREE

Le présent bail est conclu et accepté pour une durée de **3/6/9 années** entières et consécutives qui commencera à courir le **15 octobre 2015** pour se terminer à pareille époque des années les **14 octobre 2018, 2021 et 2024**.

TCA TCA

Le PRENEUR pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale par acte extrajudiciaire signifié six mois au moins à l'avance.

ARTICLE IV - LOYER

Outre les charges et conditions ci-dessous énumérés, **le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal mensuel de : 4.000 € (QUATRE MILLE EUROS)** hors charges, payable d'avance chaque mois.

Le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR, dès avant sa prise de possession des lieux, le détail des travaux qui seront réalisés dans les locaux.

Toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR: loyers, charges et remboursements de toutes natures relatives à la location de ce local, seront payées par virement ou chèque bancaire.

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et des accessoires, sauf défaillance de la banque, le montant de la quittance sera majoré, 30 jours après l'envoi d'une lettre A.R restée infructueuse, de 10% à titre de clause pénale expresse, cette clause ne faisant pas obstacle à l'application des intérêts de retard et à l'application des dispositions de l'article XIII "CLAUSE RESOLUTOIRE".

2 - REVISION DE LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à indexation annuelle qui ne pourra, en aucun cas, être confondue avec la révision légale des loyers. En conséquence, ledit loyer sera augmenté de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire, chaque année pour prendre effet à la date anniversaire ou le premier jour du mois suivant la date anniversaire d'entrée en jouissance, soit chaque **15 octobre** et proportionnellement à la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

Sera retenu comme indice de référence initial le dernier indice publié lors de la signature du bail, soit l'indice du **2^{ème} trimestre 2015, soit 108,38**

L'indice de comparaison servant au calcul de la révision sera celui du même trimestre des années suivantes.

La première indexation du loyer aura lieu à la date anniversaire ou le **PREMIER** jour du mois suivant la date anniversaire du bail, soit le **15 octobre 2016** et sera immédiatement exigible.

Si la publication de l'indice des loyers commerciaux, auquel il est fait recours pour réviser le loyer cesse, sans qu'aucun nouvel indice avec un coefficient de raccordement lui soit légalement ou réglementairement substitué, ou bien si ledit indice se révèle ou devient, pour une raison quelconque, inapplicable, il sera fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors et applicable, relatifs à un ou plusieurs produits et/ou matières premières, et/ou à défaut pour les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus voisin, dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle l'une des deux PARTIES aura proposé à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance statuant en matière de référé, pris sur la liste de ceux le plus souvent désignés comme experts par le Tribunal de Grande Instance de PARIS en matière d'estimation de fonds de commerce et/ou de loyers commerciaux.

ARTICLE V - DEPÔT DE GARANTIE

TCA TCA

A l'appui du présent bail, le PRENEUR verse entre les mains du BAILLEUR ou de son mandataire, la somme de 12.000 € (DOUZE MILLE EUROS) correspondant à trois mois de loyer principal.

Ce dépôt est versé en garantie de paiement du loyer et des charges annexes, ainsi que l'exécution parfaite des clauses du bail, conformément à l'Article L.145-15 et 145-16 du Code du Commerce relatif aux baux commerciaux.

Cette somme sera conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail, et ne sera pas productive d'intérêt, jusqu'au règlement définitif de toute indemnité que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR à l'expiration du bail et à sa sortie des lieux loués; En aucune façon, le dernier terme de loyer ne pourra s'imputer sur le dépôt de garantie.

Ce dépôt devra toujours rester égal à trois mois de loyer et il sera augmenté ou diminué dans la même proportion que le loyer, en application de l'article IV § 2 ci-dessus.

Dans le cas de résiliation de 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 premier dommages intérêts, sans préjudice de tous autres.

Le dépôt de garantie sera remboursé au PRENEUR dans les trois mois de la fin du bail ou de son départ effectif après déduction de toutes sommes dont il est destiné à garantir le paiement ou qu'il resterait devoir au BAILLEUR.

En outre, s'agissant d'une créance à l'encontre du BAILLEUR, elle est nécessairement connexe à toute créance née des présentes, dont pourrait exciper le BAILLEUR à l'encontre du PRENEUR et dès lors, dans l'hypothèse d'un redressement ou d'une liquidation judiciaire, le BAILLEUR est fondé à compenser le montant de ce dépôt de garantie avec toutes sommes susceptibles de faire, dans son intérêt, l'objet d'une déclaration de créances, sans que la modification ne modifie la nature de la créance et les éventuels privilèges attachés à cette créance.

ARTICLE VI - CONDITIONS DE LA LOCATION

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter et à accomplir strictement :

ETAT DES LIEUX :

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet au BAILLEUR, ni exiger de lui aucune réparation et remise en état.

Un état des lieux devra être dressé entre les parties dans les huit jours de l'entrée en jouissance du PRENEUR aux frais partagés des parties, directement entre elles ou par ministère d'Huissier. A défaut de cet état, le PRENEUR sera réputé avoir reçu les biens loués en bon état de réparations locatives, sauf vétusé.

ENTRETIEN – REPARATIONS :

Le BAILLEUR aura à sa charge l'ensemble des grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil et notamment les réparations afférentes aux gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations seront à la seule charge du PRENEUR, notamment les

TCA TCA

réfections et remplacements des devantures, vitrines, glaces, et vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le PRENEUR devra maintenir en parfait état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement et par écrit le BAILLEUR des désordres de toute nature affectant les lieux loués. Il déclare avoir été informé des conséquences de sa carence éventuelle.

Les travaux et réparations définis ci-dessus payés par le PRENEUR ne pourront donner lieu à aucun recours et répétition contre le BAILLEUR.

Le PRENEUR ne pourra opérer aucune compensation de leur montant avec les sommes dues au BAILLEUR à titre quelconque.

Le PRENEUR accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement mis à sa charge, le BAILLEUR entreprenne, 30 jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf le cas d'urgence, d'effectuer en ses lieux et places lesdites réparations et travaux, le PRENEUR s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les 15 jours de l'état qui lui sera adressé par le BAILLEUR.

Le PRENEUR fera ramoner les cheminées s'il y a lieu à ses frais par le fumiste de l'immeuble toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an comme en fin de jouissance ; nettoyer grilles, conduits et bouches de ventilation ou d'aération de manière que celles-ci soient toujours en parfait état de fonctionnement ; il ne pourra utiliser dans les lieux qu'un mode de chauffage conforme à la réglementation en vigueur.

Il devra justifier au BAILLEUR, au moins une fois par an, de la facture du ramonage des conduits de cheminées.

Le PRENEUR effectuera toutes réparations qui s'avèreraient nécessaires sur les conduits de fumée ou gaines de ventilation, et procèdera si besoin est à leur remplacement en ce conformant aux règlements et prescriptions administratives.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous les travaux de déshumidification et d'assainissement qui pourraient être nécessaires si des problèmes d'humidité venaient à apparaître dans les lieux loués. Le PRENEUR ne pourra en aucun cas se retourner contre le BAILLEUR, ni réclamer aucune indemnité à ce sujet.

Toutefois, il est expressément précisé le PRENEUR devra prévenir le BAILLEUR au moins 8 jours avant toute intervention sur le conduit de cheminée, et indiquer au BAILLEUR le nom de l'entreprise qu'il aura mandaté, cette dernière devant être qualifiée pour ce type d'entretien, afin que l'accès à la toiture soit fait en présence de l'entreprise de couverture du BAILLEUR. A défaut, le PRENEUR aura à sa charge la remise en état de toutes dégradations sur la toiture.

Le PRENEUR reconnaît avoir été informé de ce qu'il était interdit de brancher dans les cheminées existantes des appareils de chauffage à combustion lente ou à gaz. Il fera son affaire personnelle et à ses frais exclusivement de toutes les réparations qui pourraient être nécessaires aux conduits de fumée ou gaines de ventilation, et même de leur remplacement ou de la création de tout conduit ou gaine, en se conformant aux règlements et prescriptions administratifs.

TCA TCA

Il devra user des lieux loués en bon père de famille et les rendre en fin de location, en bon état d'entretien et de réparation.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, dans les immeubles ou terrains voisins qui entraîneraient un trouble de jouissance pour le PRENEUR.

VISITES PERIODIQUES DES LOCAUX :

Le PRENEUR s'oblige à laisser le BAILLEUR, ou son architecte ou toute autre personne de son choix, visiter les lieux loués aussi souvent que cela lui paraîtra utile afin de s'assurer de leur état, et à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

Le BAILLEUR s'engage toutefois à prévenir au minimum 48 heures à l'avance le PRENEUR des visites envisagées, sauf cas d'urgence.

GARNISSEMENT ET UTILISATION :

Le PRENEUR garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

Le PRENEUR devra maintenir les locaux en état permanent d'utilisation effective sans pouvoir, sous aucun prétexte, employer, même momentanément lesdits lieux à une autre destination que celle autorisée aux présentes, soit par addition, soit par substitution d'activité, si ce n'est dans les conditions prévues par le Code de commerce.

TRANSFORMATION :

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.

CHANGEMENT DE DISTRIBUTION :

Le PRENEUR ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR ni démolition, ni percement de murs ou de cloisons, ni changement de distribution.

En cas d'autorisation du BAILLEUR, les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR. Il est rappelé au PRENEUR, que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le BAILLEUR, à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

AMELIORATIONS :

Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du PRENEUR.

Cependant, les équipements, matériels et installations non fixés à demeure resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui lors de son départ, en remettant les lieux en l'état.

TRAVAUX :

TCA TCA

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le PRENEUR souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent.

Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

En tant que de besoin, à la requête des parties, pour la clarté des présentes, il est rappelé que tous les travaux prévus par l'article 606 du code civil restent à la charge du BAILLEUR, et les travaux prévus par l'article 605 du même code à la charge du PRENEUR.

En outre les parties conviennent que le PRENEUR prendra à sa charge et effectuera à ses frais tous travaux, modifications ou aménagements prescrits, préconisés ou ordonnés par les autorités administratives ou résultant des textes en vigueur ou à venir, en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement. Le PRENEUR effectuera les travaux d'insonorisation qui seraient nécessaires compte tenu de l'utilisation des lieux, de même que les travaux de traitement et d'évacuation des fumées, d'isolement et de sécurité contre l'incendie, d'aménagement des accès et tous ceux nécessaires pour le respect de la réglementation des établissements recevant du public, pour le cas où cette réglementation serait applicable ou imposés par le Code du travail.

Il prendra à sa charge les travaux de mise en conformité nécessaires au regard de toute norme obligatoire au titre de quelque réglementation que ce soit.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle du respect de toutes obligations légales, lui incombant ou incombant au BAILLEUR, notamment recherche d'amiante et travaux nécessaires, ainsi plus généralement que des suites et conséquences de ces obligations, sans recours contre le BAILLEUR ni garantie de ce dernier.

Les travaux seront soumis à l'accord et au contrôle du BAILLEUR et seront effectués, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, les frais et honoraires étant à la charge du PRENEUR.

En tout état de cause, le PRENEUR ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur de l'immeuble par des adjonctions sur les façades ou des éléments de décoration visibles de l'extérieur sans l'accord écrit du BAILLEUR et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant. Les réparations qui deviendraient nécessaires au cours du bail, relatives aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets, appareils sanitaires, canalisations de toutes sortes, revêtements de sol, conduits, seront à la charge exclusive du PRENEUR, qui devra maintenir lesdits devantures, vitrines, et fermetures en parfait état de propreté, d'entretien, et de fonctionnement.

Il ne pourra non plus exploser aux murs de l'immeuble en dehors de la devanture, aucune enseigne, ni aucun objet de quelque nature qu'il soit, faire ni laisser faire dans les lieux loués, aucune vente publique, dans quelque cas que ce soit, même après son décès.



TCA TCA

Le PRENEUR, conformément aux dispositions en vigueur, devra remettre au BAILLEUR, le dossier de demande d'autorisation qui aura été déposé auprès services concernés, aux termes duquel devra notamment être joint le projet d'enseigne (schéma – dimensions – couleurs) ainsi que le courrier lui notifiant l'accord de cette pose d'enseigne.

A défaut d'obtention de ce dossier, le PRENEUR ne pourra apposer aucune plaque, ni enseigne sans l'accord express et écrit du BAILLEUR, et sous réserve du respect du règlement de copropriété et / ou intérieur de l'immeuble et de la réglementation préfectorale en vigueur.

JOUISSANCE DES LIEUX :

Le PRENEUR s'engage expressément et sans réserve à se conformer scrupuleusement et fidèlement au règlement de l'immeuble.

Le PRENEUR devra veiller à la bonne tenue de son personnel et prendre les précautions nécessaires pour ne pas nuire à la tranquillité et au bon ordre de l'immeuble et du voisinage par l'exercice de son commerce ou de son industrie, et tant à l'occasion des livraisons qu'à celles des déplacements du personnel, ou par suite de mauvaises odeurs.

Conformément aux usages dans l'immeuble, le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de ses propres déchets et ordures ménagères, et il ne devra en aucun cas utiliser les containers situés dans le hall de l'immeuble, qui sont réservés exclusivement aux appartements.

Le PRENEUR ne pourra déposer dans les vestibules, les parties communes de l'immeuble, la cour ou le passage, aucun objet, aucun matériel ou aucune marchandise quelconque.

Il ne pourra faire à l'extérieur des lieux loués ni déballage, ni travail d'aucune nature.

Le PRENEUR ne pourra jeter dans les parties communes, la cour et le passage, aucun objet ou débris quelconques. Il sera responsable de ses déchets industriels ou commerciaux.

Pour des raisons de bon respect du voisinage et de prévention de toutes formes de nuisances, le PRENEUR devra veiller très scrupuleusement à la bonne tenue de sa clientèle et s'interdit de recevoir toutes personnes susceptibles de se livrer dans les lieux loués à toute forme de racolage en vue d'une activité de prostitution.

Le PRENEUR devra prendre toutes dispositions prophylactiques requises pour le stockage et la conservation de ses denrées périssables et marchandises de toute nature, en vue de l'élimination de toutes espèces de parasites : insectes, rongeurs, etc...

Les chambres froides et tous appareils de conservation, de préparation, de transformation, de cuisson ou autres des denrées, devront être équipés d'un dispositif anti-bruit, anti-vibration et anti condensation, de manière à n'occasionner aucunes nuisances au voisinage.

Le PRENEUR s'engage irrévocablement à procéder à la pose d'un bac à graisse dans les locaux loués et ce en conformité de la réglementation en vigueur.

Il est expressément convenu que le PRENEUR sera absolument et exclusivement responsable de toutes actions, de quelque nature, de quelque fondement, et de quelque origine, pouvant être engagées par le voisinage, les administrations ou autres, à raison de son activité dans les lieux loués.

En conséquence, le PRENEUR s'engage irrévocablement à garantir sans réserve, immédiatement et directement le BAILLEUR contre toute action pouvant être dirigée contre lui

TCA TCA

par le fait de son commerce et de sa présence dans les lieux, par quiconque et pour quelque motif que ce soit.

En outre, il s'engage expressément à prendre en charge tous les frais, dépens et honoraires de procédure de toute nature, occasionnés au BAILLEUR, mis en cause par toute procédure découlant de son activité dans les lieux loués, à la condition toutefois que le BAILLEUR prospère dans cette action.

Le PRENEUR sera absolument responsable des conditions d'exercice de son activité et de son comportement personnel, et de toutes les conséquences de cette activité et de ce comportement, que ces conséquences proviennent, par exemple, du bruit, des odeurs, des trépidations, de l'occupation, de l'encombrement, des règlements de police ou sanitaires, des exigences législatives, réglementaires ou administratives ou toutes autres causes.

Le PRENEUR devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la police, l'inspection du travail, la sécurité, de façon que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ni recherché.

Il devra reconnaître que le BAILLEUR n'aura donc à supporter personnellement aucune responsabilité émanant du fait du PRENEUR, du personnel de ce dernier, ou même de tiers, même si cette responsabilité provenait d'un vice de la chose louée, de la vétusté ou de la force majeure.

Il devra reconnaître également que l'exonération de toute responsabilité du BAILLEUR, pour quelque cause que ce soit, constitue une condition substantielle et déterminante du présent bail, sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas consenti ce bail.

Le PRENEUR devra supporter et souffrir sans aucun recours contre le BAILLEUR, la ou les modifications de la réglementation actuellement en vigueur, en ce qui concerne les conduits de cheminée et les extractions y afférentes.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes les nuisances qui pourraient provenir de son activité, émanant d'un tiers, étant précisé qu'il lui appartiendra à titre personnel, sans aucune possibilité de recours contre le BAILLEUR, d'introduire toutes actions dans la défense de ses intérêts.

Le PRENEUR ne devra pas faire supporter aux planchers de l'immeuble une charge supérieure à leur résistance normale, sous peine de réparation aux frais du PRENEUR et de dommages et intérêts.

Il ne pourra installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du BAILLEUR. Il fera supprimer, sans délai, ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

Il ne devra faire emploi d'aucun appareil ou machine qui par le bruit, l'odeur, l'humidité, ou les trépidations qu'il occasionnerait, serait de nature à incommoder les autres locataires, les voisins, ou nuire à l'immeuble.

Il est toutefois précisé que le BAILLEUR a pris connaissance du projet du PRENEUR d'exploiter un commerce de restauration et qu'il accepte en conséquence, l'installation du matériel et mobilier nécessaire à l'exploitation de ce commerce. Etant entendu entre les parties, que le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes les installations sans aucun recours contre le BAILLEUR, conformément aux charges et conditions du présent bail, notamment en ce qui concerne la conformité et l'entretien desdites installations.



TCA TCA

EXPLOITATION :

Le PRENEUR remplira vis-à-vis de toutes administrations publiques, toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites en raison de son occupation et de son exploitation et il obtiendra aux mêmes fins les autorisations administratives nécessaires à son activité, si la législation l'impose, de manière que le BAILLEUR ne soit pas recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations.

Il fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge, tous les travaux aménagements, installations et constructions qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque.

Le PRENEUR s'engage à respecter les horaires d'ouverture et de fermeture journaliers de son commerce : **de 10h00 à 2h00.**

Le PRENEUR s'engage, dès à présent, à faire son affaire personnelle pour ce qui concerne les fumeurs. Il sera responsable de l'ensemble de son personnel et de sa clientèle, afin de ne pas provoquer quelques nuisances que ce soit, dans l'immeuble et sur la voie publique, dans ce sens. Il lui appartiendra de prendre les dispositions nécessaires afin qu'aucune plainte ne soit déposée à l'encontre du BAILLEUR. Il devra se rapprocher des services de voirie aux fins de prendre connaissance des dispositions nécessaires qu'il pourrait appliquer, notamment en ce qui concerne l'installation éventuelle, d'un récipient ou autre réservoir pour recueillir les mégots.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC :

15 - La loi n°2005-102 du 11 Février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc...).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu :

Seul d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1 ^{ère}
De 701 à 1500 personnes	2 ^{ème}
De 300 à 700 personnes	3 ^{ème}
Moins de 300 personnes (sauf 5 ^{ème} catégorie)	4 ^{ème}
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (article R123-14 du CCH) : <u>Dans cette catégorie :</u> - Le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - Les règles en matière d'obligations	5 ^{ème}

TCA

TCA

sécuritaires sont allégées.

La réglementation fixe les échéances et des obligations à respecter en matière d'accessibilité :

<u>Objet/type ERP</u>	<u>Obligation de faire</u>	<u>Initiative</u>	<u>Délai</u>
ERP neufs ou créés Par changement de Destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux
ERP existants des 4 premières Catégories	Diagnostic d'accessibilité (1)	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1 ^{er} Janvier 2011
	Mise aux normes D'accessibilité		1 ^{er} Janvier 2015
ERP existants de De 5 ^{ème} catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du Bâtiment où peut être fourni l'ensemble des prestations	Propriétaire ou gestionnaire de de l'ERP	1 ^{er} Janvier 2015

Le PRENEUR déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des désagréments évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité,
- Installer des équipements de sécurité ; extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux et leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

La sécurité des personnes et des biens, du fait des locaux, objet du présent contrat, et de leur utilisation incombe au PRENEUR.

DESTRUCTION :

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par cas fortuit, le présent bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle de l'immeuble loué, conformément à l'article 1722 du Code civil, le PRENEUR peut soit demander la continuation du bail avec une diminution du loyer soit demander la résiliation totale du bail.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

ARTICLE VII – CHARGES - PRESTATIONS - IMPÔTS ET TAXES

TCA TCA

Le PRENEUR souscrira tous abonnements à toutes sources d'énergie (eau, électricité, télécommunications, etc.), en paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le coût de toute modification, changement ou aménagement de canalisations, appareils ou autres installations nécessités par l'activité du PRENEUR ou de mesures réglementaires postérieures à la conclusion du présent bail, sera remboursé par le PRENEUR au BAILLEUR sur justificatif.

Le PRENEUR acquittera exactement, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'ensemble des impôts, contributions et taxes, créés ou à créer et dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque, de sorte que ce dernier ne puisse être inquiété ou recherché.

Le PRENEUR s'engage à rembourser en sus du loyer principal, sa quote-part des charges, prestations, travaux et taxes ci-après : gardiennage s'il existe, nettoyage et entretien des parties communes de l'immeuble et de la sortie des poubelles) éclairage et chauffage des parties communes, honoraires de syndic de l'immeuble, et de gestion des locaux, taxe foncière des locaux et taxes des ordures ménagères, consommation d'eau chaude et froide, taxes municipales, de police et de voirie, nationales, régionales et CFE, départementales, de quelque nature ainsi que toutes impositions et taxes nouvelles qui seraient créées concernant le bien immobilier donné en location, sans que cette énumération soit limitative, de manière à ce que le loyers perçu par le BAILLEUR soit net et franc de tous frais et charges quelconques.

En cas d'immeuble en copropriété, les charges et travaux communs seront ceux découlant des appels de fonds et des comptes émanant du syndic dans leur totalité.

Le PRENEUR remboursera en sus la totalité de la taxe sur les bureaux d'Ile de France.

Ces charges sont calculées et devront être payées de la manière suivante :

- 1- La contribution de chaque locataire aux charges sera calculée proportionnellement à la surface des locaux, objets du présent bail, par rapport à la surface totale de l'immeuble loué, ou aux millièmes de charges résultant du règlement de copropriété et/ou du règlement intérieur de l'immeuble.
- 2- Le règlement des charges par le PRENEUR se fera par le versement d'une provision mensuelle calculée par rapport aux charges antérieures. La provision mensuelle est fixée à : **100 € (CENT EUROS)**.

Les provisions seront payables dans les conditions et aux dates des paiements du loyer telles qu'indiquées à l'article IV ci-dessus.

Le BAILLEUR effectuera un arrêté annuel des comptes. En conséquence, il s'engage à fournir au PRENEUR un décompte exact des charges de l'année écoulée, et s'engage en outre, à fournir au PRENEUR sur sa demande, copie des justificatifs qui lui seront adressés par le syndic de l'immeuble.

Si en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le PRENEUR s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles. Les sommes trop versées viendraient en déduction des provisions de l'année en cours.

TCA

TCA

3 - Au cas où, pour une raison quelconque, le PRENEUR serait amené à quitter les locaux objets du présent bail, le montant correspondant au décompte des provisions versées par le PRENEUR jusqu'à son départ et les charges réellement payées par le BAILLEUR jusqu'à cette époque, se fera de plein droit par imputation sur le dépôt de garantie tel que prévu aux présentes.

4 - A réception de la Taxes Foncière et de la Taxe sur les Bureaux et de la CFE, le BAILLEUR adressera au PRENEUR une copie desdites impositions. Le PRENEUR s'engage à adresser au BAILLEUR, 8 Jours avant le terme exigible du règlement de ces impôts, le règlement des sommes dues avant le terme exigible du règlement de ces impôts.

ARTICLE VIII - ASSURANCES

Le PRENEUR a l'obligation :

1 - De faire assurer pour toute la durée du bail tous les aménagements ou embellissements qu'il aura pu apporter aux lieux loués ou qu'il aura trouvé à son entrée dans les lieux et tous les objets garnissant les lieux loués contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, d'attentats, d'actes de vandalisme et autres sans aucune exception.

De s'assurer pour les mêmes risques contre le recours des tiers et des voisins.

De s'assurer du trouble qui pourrait lui être apporté par les tiers, à sa jouissance, par voie de fait ou autrement.

De renoncer et de faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le BAILLEUR.

Il est convenu que les risques spéciaux afférents à l'activité du PRENEUR devront être signalés au BAILLEUR et que la surprime qui pourra en découler, tant pour le BAILLEUR que pour les autres occupants de l'immeuble, sera supportée intégralement par le PRENEUR.

D'acquitter régulièrement à leur échéance les primes afférentes auxdites polices.

De justifier à première demande du BAILLEUR de l'exécution des clauses qui précèdent par la production des polices et des quittances de primes y afférentes.

De prévenir au plus tard dans les 48 heures le BAILLEUR par lettre recommandée de tous sinistres, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

2 - D'assurer sa responsabilité civile, notamment dans l'exercice de son activité, de souscrire toutes assurances et exercer tous recours directs à raison de vols ou détériorations dont lui-même ses préposés ou ses biens pourraient être victimes, le BAILLEUR déclare, conformément à l'article 1725 du Code Civil, qu'il ne le garantit pas du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance et décline toute responsabilité pour les accidents de toutes natures pouvant survenir, d'assurer sa privation de jouissance et perte d'exploitation.

ARTICLE IX - RESPONSABILITE - RECOURS

Le PRENEUR renonce expressément à tous recours en responsabilité contre le BAILLEUR

TCA TCA

- 1 - En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.
- 2 - Au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, mais sans préjudice, pour le BAILLEUR, de ses droits éventuels contre le PRENEUR, si la destruction peut être imputable à ce dernier. En outre, le BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit et sans indemnité le présent bail conformément à l'Article 1722 du Code Civil.
- 3 - En cas d'interruption même prolongée et quelle qu'en soit la cause, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, de l'ascenseur et plus généralement de toute source d'énergie et fluide quelconque.
- 4 - En cas de fermeture par autorité administrative, judiciaire, municipale, ou autre.
- 5 - En cas de trouble apporté à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

Le PRENEUR s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble ou au voisinage. Il s'engage à se substituer au BAILLEUR dans toute instance judiciaire qui serait engagée à ce titre.

6 - En cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

7 - En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, ainsi que pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le PRENEUR au concierge.

ARTICLE X - CESSION - SOUS-LOCATION – PACTE DE PREFERENCE

1) Sous-location – Location gérance

Le PRENEUR ne pourra sous-louer sans l'autorisation expresse écrite du BAILLEUR tout ou partie des locaux loués.

En cas d'accord écrit, le BAILLEUR sera appelé à concourir à l'acte de sous location.

Toute sous-location autorisée devra être réalisée par acte auquel le BAILLEUR sera obligatoirement appelé à intervenir par acte extrajudiciaire délivré quinze jours au moins avant la date retenue pour la signature de cet acte ou lettre recommandée avec accusé de réception postée dans le même délai.

Si la réalisation a lieu par acte sous seing privé ou si le BAILLEUR n'intervient pas dans un acte notarié, la sous location devra lui être signifié par acte extrajudiciaire, conformément à l'article 1690 du Code Civil.

Les lieux loués formant un tout indivisible, la sous location ne sera pas opposable au BAILLEUR et comportera renonciation expresse par le sous locataire à toutes actions et tous droits et notamment au renouvellement de la sous location, par application des dispositions du décret N° 53.960 du 30 Septembre 1953 à l'encontre du BAILLEUR.

TCA TCA

Quant au PRENEUR, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs successifs du paiement des loyers et de l'exécution du bail.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement sous locataires, 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 toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leur droit.

Par dérogation expresse à l'article L.145-32 du Code de Commerce, il est stipulé qu'à l'expiration du bail principal, le BAILLEUR ne sera pas tenu au renouvellement des contrats de sous location partielle ou totale, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous locataire.

Cette clause devra être portée à la connaissance de tout sous locataire éventuel, à la diligence du PRENEUR et sous sa responsabilité, préalablement à la signature de tout contrat de sous location, le PRENEUR s'engageant à imposer le respect de cette clause à tout sous locataire éventuel.

En cas de sous location consentie dans les conditions ci-dessus, le PRENEUR restera garant et caution solidaire du respect de toutes les clauses et conditions de la présente convention de bail.

Tous travaux de remise en état consécutifs aux sous locations éventuelles seront à la charge exclusive du PRENEUR, non seulement lors de l'installation des sous locataires, mais aussi lors de leur départ, pour la remise en état des locaux.

Le PRENEUR ne pourra mettre son fonds de commerce en location gérance.

2) Cession

La cession du présent bail est interdite.

Cependant, le PRENEUR a la faculté de céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce. Le PRENEUR devra être à jour dans le règlement des loyers et charges préalablement à toute cession.

L'acte de cession devra contenir une clause par laquelle le cédant se déclarera solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers et des indemnités d'occupation, et l'exécution de toute clause du présent bail pendant toute la durée du bail à compter de la date de cession.

Il devra également être mentionné dans l'acte de cession la caution solidaire et personnelle du Cessionnaire prise en la personne de son représentant légale si ce dernier est une société.

L'acte de cession devra contenir une clause par laquelle le Cessionnaire s'engage à remettre au jour de la signature de l'acte, une garantie bancaire à première demande d'un montant de 3 mois de loyer) pour le paiement des loyers et des indemnités d'occupation, et l'exécution de toute clause du présent bail pendant toute la durée du bail restant à courir à compter de la date de cession. Les conditions de validité de la garantie bancaire devront être identiques à celles mentionnées à l'article XVIII du présent acte.

Dans l'hypothèse où le cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devrait, compte tenu de l'inopposabilité de cette clause de solidarité à l'administrateur, remettre au BAILLEUR au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession, une garantie bancaire de substitution d'un montant égal à trois années du dernier loyer payé. Cette caution étant consentie au BAILLEUR pendant toute la durée du bail à compter de la date de cession.

Le BAILLEUR sera appelé à concourir à l'acte. Un exemplaire original de cet acte lui sera remis dans le mois de la signature.

TCA

TCA

Le cessionnaire devra verser le dépôt de garantie au BAILLEUR le jour de la signature de l'acte de cession, le dépôt de garantie détenu étant remboursé au cédant.

Il est expressément convenu entre les parties, que le Cessionnaire aura l'obligation de remettre au BAILLEUR, un acte de garantie bancaire à première demande de SIX mois de loyer, et ce conformément aux conditions du bail ici conclu. Si cette condition n'est pas remplie, la cession ne pourra être agréementée par le BAILLEUR. Si au jour de la réalisation de la vente, le Cessionnaire ne peut produire l'acte de caution bancaire dont il s'agit, ce dernier s'engage à verser au BAILLEUR, au titre de complément de dépôt de garantie, neuf mois de loyer en principal correspondant au montant du loyer appelé au moment de la cession dont il s'il s'agit.

Il est en outre précisé que la cession du bail par le PRENEUR à l'acquéreur de son fonds de commerce devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le PRENEUR dans les lieux loués, telles que définies à l'article 4 ci-dessus, celles-ci constituant un tout indivisible.

La cession du présent bail devra être constatée par acte authentique ou par acte sous seing privé rédigé par un juriste professionnel.

Les conditions ci-dessus s'appliqueront à toutes les cessions qu'elle qu'en soient la forme et les modalités, cession judiciaire, cession onéreuse, ou gratuite, cession de fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au BAILLEUR de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit, le PRENEUR étant garant solidaire vis-à-vis du BAILLEUR pour le paiement desdites sommes.

3) Pacte de Préférence

Le PRENEUR, en s'engageant et en engageant tous ses ayants droits, déclare prendre l'engagement, pendant toute la durée du présent bail, pour le cas où il se déciderait à céder son droit au bail, avec le fonds de commerce ou les droits sociaux dont dépend le droit au présent bail de faire connaître au BAILLEUR, qui accepte cet engagement, l'identité et la qualité du ou des acquéreurs éventuels, le prix offert et les conditions générales ou particulières projetées.

Cette notification devra être adressée au siège du BAILLEUR et / ou de son Mandataire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ce droit de préférence ci-dessus jouera en cas de vente, d'échange, d'apport en société ou de vente aux enchères du fonds de commerce ou bien du droit au bail.

Il est entendu par le PRENEUR que le présent droit de préférence ne préjuge en rien de la nécessité d'obtenir l'agrément du BAILLEUR, conformément à ce qui est prévu pour la cession du présent bail.

Le BAILLEUR, devra faire connaître par lettre recommandée avec accusé de réception au PRENEUR, dans le délai de 15 jours de la notification, de son intention d'user du droit de préférence.

Passé ce délai, sans manifestation de volonté de sa part, le PRENEUR aura la liberté de vendre dans les conditions convenues.

TCA TCA

Par contre, si le BAILLEUR, déclare son intention d'user du droit de préférence, il devra à peine de nullité du présent acte, signer l'acte de vente et payer le prix de vente qui lui aura été notifié, dans les soixante jours de la réception de la notification qui lui a été faite.

ARTICLE XI - VISITE ET RESTITUTION DES LIEUX

1 - Le PRENEUR s'engage à laisser le BAILLEUR, après avoir été informé au moins 48 heures avant, ses représentants, architectes, entrepreneurs et ouvriers à pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.

Le PRENEUR devra en cas d'absence, laisser les clés des locaux à une personne qu'il désignera au BAILLEUR, afin qu'en cas d'accident, incendie, fuites d'eau ou de gaz, ou des travaux ou toutes autres causes, il soit possible d'accéder dans les lieux loués qu'en cas de sinistre toutes les précautions nécessaires puissent être prises immédiatement.

Dans ce cadre, le BAILLEUR pourra apposer sur/ou dans les lieux loués toute enseigne ou tout écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

2 - Au jour de l'expiration du présent bail, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, il sera établi un état des lieux contradictoire.

ARTICLE XII - TOLERANCE - MODIFICATION

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties relativement au présent bail, annulent et remplacent toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit ou bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérance, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

ARTICLE XIII - CLAUSE RESOLUTIVE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat et UN MOIS après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire restée sans effet et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si, au mépris de cette clause, le PRENEUR refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint, en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS statuant en référé et exécutoire, qui après avoir constaté la résiliation du bail, prononcerait l'expulsion du PRENEUR sans délai. En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible égale à la valeur d'un dixième d'une annuité du loyer alors en vigueur, sera due au BAILLEUR.

Les meubles, agencements et effets mobiliers du PRENEUR étant alors séquestrés et vendus aux enchères publiques.

TCA

TCA

Les honoraires d'avocat et d'huissier intervenus à la demande du BAILLEUR seront à la charge du PRENEUR.

Dans l'hypothèse ou malgré une décision constatant les effets de clause résolutoire, ou la résiliation du bail, le PRENEUR refuserait de libérer les lieux, il serait alors redevable d'une indemnité d'occupation fixée sur la base du dernier loyer contractuel augmenté de 50% et ce, jusqu'à la libération effective des lieux loués.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

ARTICLE XIV - CLAUSE PENALE

Sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le PRENEUR s'engage formellement et définitivement, en cas de retard dans le paiement des loyers ou de leurs réajustements, dans le paiement des charges et taxes ou de leurs soldes ou dans le paiement de toutes sommes dues au BAILLEUR, à lui régler, en sus des loyers, charges, taxes et accessoires, frais de commandement et de mise en demeure et frais divers réclamés, une indemnité égale à 10% (Dix Pour Cent) des sommes dues, sans qu'il soit nécessaire de le mettre en demeure préalablement, par dérogation à l'article 1230 du Code Civil et sans que cela fasse obstacle pour le BAILLEUR au paiement des sommes dues ou à toutes autres poursuites.

ARTICLE XV – CAUTION SOLIDAIRE

Monsieur Franck Norbert Guy BOCLET né le 1^{er} mai 1961 à Vincennes (94)25 août 1975 à Fontenay-sous-Bois (94), demeurant 13 boulevard Saint-Denis 75010 Paris, de nationalité française intervenant ici à titre personnel, déclare se porter caution solidaire, renonçant ainsi à tout bénéfice de discussion et de division pendant toute la durée du présent bail, de tous les engagements ci-dessus pris par la Société MON TITI. Il se porte caution notamment, du paiement des loyers, des taxes, des charges, et de ses accessoires, ainsi que de toutes indemnités d'occupation dues, même après résiliation du bail, jusqu'au départ effectif des lieux par le PRENEUR.

ARTICLE XVI - ANNEXES

Etat des risques naturels et technologiques : En application de l'article 125-5 du Code de l'Environnement, issue de la Loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des Risques Technologiques et Naturels et à la réparation des dommages, il est annexé au bail un état des risques Naturels et Technologiques prévisibles (ANNEXE I).

Le BAILLEUR informe le PRENEUR que l'immeuble est situé dans une zone dite inondable couverte par le plan de prévention des risques inondation (PPRI) approuvé par arrêté du 15/07/2003.

Les zones dites à risques figurant dans les zones « bleues clair, Bleu Foncé, et Bleu hachuré » de la carte du « plan de zonage réglementaire du PPR Inondation de Paris » figurant en annexe.

Rappel étant ici fait que PARIS est concernée par trois risques naturels que sont :

- les inondations, la dissolution de gypse, l'existence d'anciennes carrières souterraines.
Et qu'il n'existe pas sur Paris de Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé, prescrit ou même appliqué par anticipation.

Par ailleurs, la commune de PARIS n'est pas concernée par le risque de sismicité.

T CA T CA

Le BAILLEUR déclarant par ailleurs qu'aucun sinistré au titre d'une catastrophe naturelle ni qu'aucun sinistre technologique n'est intervenu relativement à l'immeuble.

Diagnostic de performance énergétique : Aux présentes est annexé un diagnostic de performance énergétique conformément aux articles L.134-1 à L.134-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Amiante : est annexée au présent bail, la fiche récapitulative relative aux lieux loués ainsi qu'aux parties communes dont le PRENEUR a l'usage prévu à l'annexe 3 de l'arrêté du 22 novembre 2011, pris en application du décret 96-97 modifié.

Le PRENEUR déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans cet état, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenés à effectuer des travaux dans les lieux loués, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE XVII – CONDITIONS PARTICULIERES

Il est expressément convenu entre les parties :

- Que le PRENEUR s'engage à faire réaliser les travaux nécessaires à l'exploitation de son activité en conformité des normes actuellement en vigueur et notamment concernant les dispositions coupe-bruit pour l'installation de la cuisine, et à en justifier au BAILLEUR,

Au regard de l'activité commerciale qui sera exploitée dans lesdits locaux, le PRENEUR s'engage irrévocablement à procéder aux travaux d'isolation phonique et acoustique (au RDC), nécessaires à l'exercice de son activité,

A cet effet, le PRENEUR devra remettre au BAILLEUR le dossier technique relatif auxdits travaux, dont l'agrément sera soumis à l'accord du BAILLEUR,

- Que le PRENEUR s'oblige à prendre des entreprises qualifiées aux fins d'exécution desdits travaux, et l'exécution de ceux-ci devront être réalisés sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR, dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR,
- Que le PRENEUR s'oblige à justifier au BAILLEUR de toutes les autorisations administratives obtenues pour l'exercice de son activité si la législation l'impose,
- Il est expressément convenu entre les parties, que le PRENEUR fera son affaire personnelle de la réalisation de ces travaux.
- Pour ce faire, le PRENEUR s'oblige à laisser l'accès de son local aux entreprises du BAILLEUR devant intervenir sur les réseaux de l'immeuble, et ce même, si le PRENEUR a terminé les travaux d'agencement de son local. La franchise de loyer portant sur une période d'un mois, le PRENEUR s'oblige durant toute cette période à ne faire aucune réclamation de quelque nature soit-elle au BAILLEUR,
- Afin qu'aucune contestation ne soit de mise, le PRENEUR s'engage irrévocablement à ne porter aucun préjudice au BAILLEUR quant à la jouissance de son local, ce dernier prenant acte que le BAILLEUR fera exécuter l'ensemble des travaux nécessaires à l'immeuble, durant la période de gratuité de loyer accordé au PRENEUR,

TCA

TCA

- Le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR, une copie de la licence qui lui aura été délivrée concernant la vente de boissons. A défaut, ce dernier ne pourra en aucun cas vendre de boissons alcoolisées au sein de son établissement.

ARTICLE XVIII – DROIT D'ENTREE

A l'appui du présent bail, le droit d'entrée est fixé à la somme de 38.000 € (TRENTE HUIT MILLE EUROS) payable au Bailleur selon les modalités suivantes :

Chèque de 18.000 € (dix huit mille €) ce jour.
Chèque de 10.000 € (dix mille €) au 1^{er} juin 2016
Chèque de 10.000 € (dix mille €) au 1^{er} juin 2017

ARTICLE XIX - FRAIS

Tous les frais, droits, enregistrement et honoraires résultant du présent bail ou qui en seraient la suite, sont à la charge du PRENEUR. Il est réglé la somme de 5.000 € hors taxes à la société ZELIMO REAL ESTATE.

ARTICLE XX - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR fait élection de domicile chez son mandataire et le PRENEUR et la CAUTION dans les lieux loués.

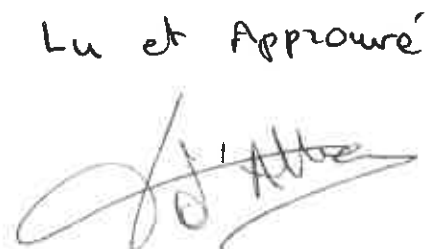
Fait à Paris, le 9 octobre 2015
En Trois Exemplaires Originaux

LE BAILLEUR
SCI SAINT-DENIS
Monsieur Marc ZELCAUX
« Lu et Approuvé »



LE PRENEUR
SOCIETE MON TITI
Monsieur Franck Norbert Guy BOCLET
« Lu et Approuvé »

Lu et Approuvé



TCA TCA

LA CAUTION

Je soussigné, **Monsieur Franck Norbert Guy BOCLET** né le 1^{er} mai 1961 à Vincennes (94) 25 août 1975 à Fontenay-sous-Bois (94), demeurant 18 boulevard Saint-Denis 75010 Paris, de nationalité française intervenant ici à titre déclare me porter caution solidaire à titre personnelle, pour le compte de la société **MON TITI**, avec renonciation expresse au bénéfice de discussion et de division, jusqu'au 14 OCTOBRE 2018 pour un montant maximum de 147.600 € (cent quarante sept mille six cents EUROS), pour le paiement loyer annuel s'élevant à ce jour à 48.000 euros (QUARANTE HUIT MILLE EUROS), majoré des taxes, des charges, ainsi qu'au paiement à titre contractuel ou extra contractuel, concernant les frais de réparations locatives, les frais de procédure, les indemnités d'occupation et autres sommes dues à quelque titre que ce soit, y compris de la cause pénale, même après résiliation du bail, jusqu'au départ effectif des lieux par le PRENEUR.

Je soussigné, Monsieur Franck Norbert Guy BOCLET né le 1^{er} Mai 1961 à Vincennes (94) et demeurant 18 Boulevard Saint Denis 75010 Paris, de nationalité française intervenant ici à titre déclare me porter caution solidaire à titre personnelle, pour le compte de la société, MON TITI, avec renonciation expresse au bénéfice de discussion et de division, jusqu'au 14 octobre 2018 pour un montant maximum de 147 600 € (cent quarante sept mille six cent euros), pour le paiement loyer annuel s'élevant à ce jour à 48000 € (quarante huit mille euros), majoré des taxes, des charges, ainsi qu'au paiement à titre contractuel ou extra contractuel, concernant les frais de procédure, les indemnités d'occupation et autres sommes dues à quelque titre que ce soit, y compris de la cause pénale, même après résiliation du bail, jusqu'au départ effectif des lieux par le preneur.



