

RIVP

## BAIL COMMERCIAL

Articles L145-1 et suivants du Code de Commerce  
214562P0909

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société dénommée **REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS (RIVP)**,  
Société anonyme d'économie mixte au capital de 33.784.400 €uros, immatriculée au  
Registre de Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 032 708, dont le  
siège social est dont le siège social est 13 avenue de la Porte d'Italie 75013 Paris, et  
ayant sa Direction Territoriale et ayant sa direction territoriale nord de la gérance, 100,  
rue du Faubourg Saint Antoine à 75012 Paris.

Représentée par Monsieur Olivier Perret, Directeur,  
Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Christine Nassiet-  
David, Directrice de la gérance en date du 1<sup>er</sup> juillet 2013.

D'UNE PART

Ci-après dénommée la "RIVP" ou "le Bailleur"

Et la Société **DON RIEMI**,  
Société Anonyme Simplifiée au capital de 20 000 €uros, immatriculée au Registre de  
Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le numéro 797 959 921, dont le siège  
social se situe à 9, rue Emile Zola à 93100 Montreuil.

Représentée aux fins des présentes par son Président Monsieur Fathi OUIRIEMI  
domicilié en cette qualité audit siège social et ayant tous pouvoirs à l'effet des  
présentes,

D'AUTRE PART

Ci-après dénommée "le Preneur"

---

IL EST, PREALABLEMENT AUX CONVENTIONS DES PRESENTES, EXPOSE CE  
QUI SUIT :

### EXPOSE

Suivant acte sous seing privé enregistré le 2 juin 1999, la SOCIETE ANONYME DE  
GESTION IMMOBILIERE – S.A.G.I. a fait bail à la Société FLAC, les lieux loués  
consistent en un local commercial d'une superficie totale, à titre indicatif et sans  
garantie, d'environ cent soixante quatre m<sup>2</sup>, (102m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée + 62m<sup>2</sup> en  
mezzanine), sis 212 boulevard Macdonald, 75019 Paris et ce, pour une durée de 3. 6  
ou 9 années entières et consécutives à compter du 01 juin 1999, pour y exercer  
l'activité de – GRILL – PIZZERIA- RESTAURATION TRADITIONNELLE, moyennant  
un loyer de 18293,88 €uros par an en principal, et le versement d'un dépôt de garantie  
correspondant à six mois de loyer principal.

Suivant acte sous seing privé enregistré le 18 juin 2004, cession de fond de commerce au profit de la SARL MAESTRO.

Par suite de conventions intervenues depuis entre bailleur et preneur, le montant du loyer a été porté, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2005 à la somme de VINGT UN MILLE SIX CENT QUATRE VINGT DOUZE EUROS (21 692,00 €) par an en principal.

Aux termes d'un traité d'apport partiel d'actif en date du 18 octobre 2006, la SAGI a apporté à la REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS (ci-après RIVP), à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2007, l'ensemble des actifs et passifs composant la branche complète et autonome d'activité afférente aux conventions passées par la SAGI avec la VILLE DE PARIS depuis le 11 janvier 1979 et correspondant au « domaine conventionnel de gestion de logements aidés VILLE DE PARIS ».

Ces actifs comprennent notamment les terrains, constructions, baux emphytéotiques ou autres droits réels y attachés, avec tout passif corrélatif.

C'est ainsi que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, la RIVP est investie de tous les droits réels afférant à l'immeuble.

Par acte sous-seing privé enregistré le 24 août 2009, cession de fonds de commerce de la société MAESTRO au profit de la SARL WE CAN.

Par acte reçu le 19 mars 2010, par devant Maître François Lejeune, notaire à Paris, la RIVP, a agréé la cession de fonds de commerce. La Société MAESTRO, se trouvait dans le cadre d'un renouvellement de bail tacite, le bailleur et la société cessionnaire, WE CAN, sont convenus de la résiliation du bail renouvelé tacitement et de l'établissement d'un nouveau bail à effet 1<sup>er</sup> octobre 2009, moyennant un loyer principal annuel de VINGT CINQ MILLE SIX CENT UN EURO ET VINGT ET UN CENTIMES (25601,21€). Le dépôt de garantie correspondait à six mois de loyer principal.

Par suite d'un contentieux du bailleur à l'encontre de la Société WE CAN, pour impayés de loyers, la clause résolutoire, lui a été acquise. Cependant, la RIVP, a accepté à suspendre l'effet de la clause résolutoire, a consenti qu'une cession de la SARL WE CAN, au profit de la SAS DON RIEMI, soit réalisée, après paiement de la dette de la société WE CAN

### CECI EXPOSE, IL EST PROCEDE AUX OPERATIONS OBJETS DES PRESENTES :

#### PREMIERE OPERATION : RESILIATION AMAIBLE DE BAIL COMMERCIAL

Par les présentes, la RIVP, es-qualité de Bailleur, et la Société DON RIEME, es-qualité d'occupant et cessionnaire des lieux donnés à bail à la société WE CAN, venant elle-même aux droits de la Société MAESTRO, résilient conjointement et rétroactivement à effet du 06 février 2015, le bail commercial résultant de l'acte en date 19 mars 2010.

Cette résiliation conjointe et anticipée est consentie par la RIVP et la Société DON RIEMI, sans la moindre indemnité de part et d'autre.

Cette résiliation opérée, il est immédiatement passé à la SECONDE OPERATION objet du présent acte.

## SECONDE OPERATION : BAIL COMMERCIAL

La RIVP donne par les présentes à bail à loyer en renouvellement du bail sus énoncé, à titre commercial conformément aux dispositions articles L145-1 à L 145-60, D 145-12 à D 145-19 et R 145-1 à R 145-33 du Code de commerce et des textes subséquents, au Preneur qui accepte, les locaux objets du présent bail selon les **CONDITIONS PARTICULIERES** définies au titre I et les **CONDITIONS GÉNÉRALES** définies au titre II.

Ces deux parties font partie intégrante du présent contrat de bail, formant un tout indissociable et seront visées et revêtues de la signature des parties contractantes.

En cas de contradiction entre les **CONDITIONS GÉNÉRALES** et les **CONDITIONS PARTICULIERES**, ces dernières prévaudront.

Référence RIVP : 214562 P 0909

## TITRE I - CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des **CONDITIONS PARTICULIERES** complète, modifie ou abroge suivant le cas, celles contenues dans le Titre II **CONDITIONS GÉNÉRALES** du bail pour chaque article référencé ci-après :

### 1. DEFINITION DES LOCAUX

#### 1.1. DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

Les lieux objet du présent bail sont situés : 212 Boulevard Macdonald à Paris 19<sup>ème</sup> et comprennent :

- > une boutique avec Mezzanine destiné à être affecté à un usage commercial,

Le tout d'une surface indicative de 199,50m<sup>2</sup>, (selon plan des lieux annexé aux présentes) décomposé comme suit selon le tableau ci-après:

Désignation	localisation	Surface privative
Boutique	Rez-de-Chaussée	97,40 m <sup>2</sup>
	Mezzanine	102,10 m <sup>2</sup>
<b>Surface totale</b>		<b>199,50 m<sup>2</sup></b>

## 1.. DESTINATION

Sous réserve de toutes dispositions légales, les lieux loués objet du présent bail devront être utilisés exclusivement pour une activité de :

➤ **GRILL – PIZZERIA – RESTAURATION TRADITIONNELLE FRANCAISE**

Le preneur est tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l' exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée, sous peine de résiliation du présent bail.

## 2. DURÉE DU BAIL

### 2.. PRISE D'EFFET

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commenceront à courir à compter du rétroactivement du 06 FEVRIER 2015

Conformément aux dispositions de l'article 2.1 des CONDITIONS GÉNÉRALES, il est précisé que les locaux loués sont inclus dans une opération dont le terrain d'assiette a fait l'objet d'un bail emphytéotique consenti au Bailleur par la Ville de Paris, jusqu'au 31 décembre 2043. Le Bailleur est ainsi titulaire de droits réels sur l'immeuble l'autorisant à conclure le présent bail commercial.

En cas de reprise par le propriétaire à l'expiration du bail emphytéotique, aucune indemnité ne sera versée.

## 3. CONDITIONS FINANCIERES

### 3.1. RÉGIME FISCAL - TVA

Le Bailleur déclare :

- Avoir opté pour le régime de la TVA sur cet immeuble. Le loyer et les charges mentionnés ci-après sont assujettis de plein droit à la TVA au taux en vigueur ou toute autre taxe qui lui serait substituée. Ce taux est à la date des présentes de 20 %.

### 3.2. LOYER ANNUEL

Le présent bail est consenti et accepté selon les conditions suivantes, moyennant un loyer annuel en principal de :

**TRENTE DEUX EUROS – 32 000,00 Euros**

### 3.3. CLAUSE D'INDEXATION

O.F

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 ce sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra-judiciaire, chaque année pour prendre effet à la date anniversaire, soit chaque 6 février, 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 prise d'effet du bail, soit l'indice du 108,52 soit 3<sup>ème</sup> trimestre 2014 (J.O. du 20/12/2014)

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

La première indexation du loyer aura lieu à la date anniversaire soit le 6 FEVRIER 2016

### 3.5. PROVISIONS POUR CHARGES

La provision trimestrielle pour charges est fixée, conformément à l'article R 145-35 du code de commerce, pour le premier exercice annuel à la somme de SIX CENT VINGT CINQ EUROS (625,00 Euros), provision que le Preneur versera chaque trimestre avec le loyer.

Elle est calculée au prorata du nombre de tantièmes affectés aux locaux loués, objet du présent bail, par rapport au nombre total de tantièmes affectés aux locaux occupés dans l'immeuble ; soit une quote-part de 1692,95èmes /24003,10èmes, ce qui est accepté par le Preneur.

### 3.6. MODALITES DE PAIEMENT

Le loyer et charges seront payables **trimestriellement** et à terme échu les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année, et pour la première fois lors de la signature du présent bail.

### 3.8. DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur s'oblige à verser au Bailleur la somme de 2078,21€, en complément des 13921,79€, déjà entre les mains du bailleur, soit un total de 16000,00€ correspondant à **SIX (6) mois** de loyers Hors Taxes, Hors Charges, remboursable en fin de jouissance, et non productif d'intérêts,

Ce dépôt de garantie sera réajusté, de plein droit et sans formalités, tous les ans de telle sorte que le loyer principal corresponde toujours à un terme de loyer d'avance.

#### 4.1.1 Règles d'occupation

L'immeuble étant composé, pour les étages supérieurs d'appartements, le strict respect de la tranquillité des occupants est demandé par le Bailleur. Il appartient donc au Preneur, de prendre toutes les dispositions nécessaires afin que l'exercice du commerce dans les lieux loués ne nuise en quoique que ce soit à la tranquillité des voisins et ce conformément aux dispositions des articles R.1334-30 à R.1337-10

du Code de la Santé Publique créés ou modifiés par le décret n°2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage.

Et, plus particulièrement :

1) La diffusion de musique

L'activité autorisée par le bail n'est pas celle d'un établissement diffusant de la musique, aussi l'organisation de soirée musicale au sein de l'établissement devra rester strictement occasionnelle.

En tout état de cause, le preneur devra néanmoins entreprendre tous les travaux nécessaires en terme d'isolation acoustique pour protéger les habitations mitoyennes.

2) Nuisances liées au comportement de la clientèle

Le preneur devra veiller à ce que la clientèle ne trouble pas la tranquillité du voisinage de quelque manière que ce soit (attroupement, disputes, tumultes)

3) Horaires de fermeture

La RIVP n'autorise pas l'ouverture de nuit sauf à titre exceptionnel et sur justificatif de l'autorisation accordée par la préfecture de police.

4) Parties communes

Le local commercial ayant un accès sur l'Allée des Cardinoux, partie commune de l'immeuble, il ne pourra en aucun cas, privatiser l'espace situé devant les locaux occupés, à des fins commerciales, et notamment y installer tables et clientèle.

## 5. CONDITIONS DE MAINTENANCE

### 5.1. - ETAT DES LIEUX

Par dérogation à l'article L 145-40-1 du Code de Commerce créé par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, qui prévoit qu'un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement entre les parties lors de la prise de possession des locaux par le Preneur, les Parties conviennent de ne pas établir d'état des lieux d'entrée.

#### 5.3.1. Travaux d'aménagement du Preneur

Les locaux étant livrés en leur état actuel, tous les aménagements intérieurs seront aux frais et à la charge du Preneur, et devront être soumis obligatoirement à l'agrément du Bailleur selon les dispositions des CONDITIONS GÉNÉRALES.

Les travaux ne recevront aucun commencement d'exécution avant l'obtention de l'accord du Bailleur et ces travaux d'aménagement initial des locaux devront être terminés au plus tard **TROIS MOIS après la date de départ du bail**.

Si ce délai n'était pas respecté, une pénalité de retard de 1/30 du loyer mensuel par jour de retard sera appliquée jusqu'à réception définitive de ces travaux.

Le Preneur fait son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation qui serait nécessaire pour qu'il puisse recevoir du public en application sur la réglementation sur les ERP et effectuera si nécessaire à ses frais, les travaux qui pourraient être

exigés en application de cette réglementation et conformément aux modalités des articles 5 des CONDITIONS GÉNÉRALES.

**6.. ASSURANCES**

Le Preneur s'engage à souscrire toutes polices d'assurance conformes aux dispositions de l'article 6 des CONDITIONS GÉNÉRALES et à en justifier au Bailleur pour la date de prise d'effet du bail.

**10.. ELECTION DE DOMICILE**

Les Parties conviennent que :

- Les notifications et tous les actes extra judiciaires seront valablement délivrés au siège social du Bailleur conformément aux dispositions de l'article 10 des CONDITIONS GÉNÉRALES.
- tous courriers, demande relatives à la gestion du présent bail et notamment les demandes relatives aux travaux seront valablement adressées à la R.I.V.P. à l'attention de :

R.I.V.P. – Pole commerces - Direction Territoriale Nord]  
100 rue du Faubourg Saint Antoine  
75583 Paris Cedex 12

**11. ENREGISTREMENT -FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, en ce compris tous avenants, et les futurs diagnostics rendus obligatoires par la loi sont à la charge du Preneur qui s'y oblige, à l'exception cependant de l'ensemble des diagnostics annexés au présent bail.

Le présent acte est soumis à des frais de rédaction d'acte d'un montant de 1440,00€ hors taxes ; TVA en sus au taux de 20% soit 1728,00 TTC.

Cette somme forfaitaire est à régler par le Preneur au Bailleur le jour de signature du présent bail.

\*\*\*\*\*

Les présentes CONDITIONS PARTICULIERES sont paraphées et revêtues de la signature des parties contractantes et forment avec les CONDITIONS GÉNÉRALES ci-après un tout indissociable.

A Paris, le .....

En ~~Deux (2)~~ <sup>Trois</sup> Exemplaires

LE BAILLEUR

O. PÉREZ  
Directeur Territoriale Nord

LE PRENEUR

## ANNEXES

- **Annexe 1** : Pouvoirs du Preneur
- **Annexe 2** : K BIS du Preneur
- **Annexe 3** : Plan des locaux
- **Annexe 4** : Etat des risques naturels et technologiques
- **Annexe 5** : Rapport amiante
- **Annexe 6** : Etat et coût des travaux réalisés dans l'immeuble sur les trois années précédant la prise d'effet du bail et état et budget des travaux prévus dans les trois années suivant la prise d'effet du bail





## TITRE II : CONDITIONS GÉNÉRALES

### 1 – DEFINITION DES LOCAUX

- 1.1. Désignation des locaux loués
- 1.2. Indivisibilité
- 1.3. Parties communes
- 1.4. Destination - usage

### 2 – DUREE DU BAIL

- 2.1. Durée
- 2.2. Date d'effet - livraison
- 2.3. Congé par le Preneur
- 2.4. Congé par le Bailleur
- 2.5. Décès du Preneur
- 2.6. Droit de préférence du Preneur

### 3 – CONDITIONS FINANCIERES

- 3.1. Option pour la T.V.A.
- 3.2. Loyer annuel
- 3.3. Clause d'indexation
- 3.4. Révision triennale légale
- 3.5. Charges et impôt
  - 3.5.1. Charges collectives
  - 3.5.2. Charges individuelles
  - 3.5.3. Impôts et taxes
  - 3.5.4. Modalités de remboursement
- 3.6. Modalités de paiement
- 3.7. Intérêts de retard
- 3.8. Dépôt de garantie
  - 3.8.1. Montant
  - 3.8.2. Modalités de mise en jeu
- 3.9. Caution

### 4 – CONDITIONS DE JOUISSANCE

- 4.1. Conditions générales
  - 4.1.1. Règles d'occupation
  - 4.1.2. Droit d'accès et de visite
- 4.2. Règlement d'immeuble
- 4.3. Enseignes - signalétique
- 4.4. Troubles de jouissance
  - 4.4.1. Expropriation
  - 4.4.2. Interruption des services

### 5 – CONDITIONS DE MAINTENANCE

- 5.1. Etat des lieux d'entrée
- 5.2. Entretien - réparations
- 5.3. Travaux exécutés par le Preneur
  - 5.3.1. Aménagements - améliorations
  - 5.3.2. Travaux de mise en conformité
- 5.4. Travaux du Bailleur
- 5.5. Parachèvement de l'immeuble
- 5.6. Travaux extérieurs à l'immeuble
- 5.7. Restitution des locaux

### 6 – ASSURANCES

- 6.1. Destruction des lieux loués – sinistre total ou partiel
- 6.2. Assurance du Bailleur
- 6.3. Assurance du Preneur
- 6.4. Renonciation à recours réciproque

### 7 – CESSION - SOUS LOCATION

- 7.1. Cession
- 7.2. Sous-location

### 8 – OBLIGATIONS DIVERSES

- 8.1. Modifications de forme juridique
- 8.2. Tolérances
- 8.3. Clause résolutoire et sanctions
- 8.4. Indemnité d'occupation
- 8.5. Procédure collective
- 8.6. Modifications
- 8.7. Etendue des présentes
- 8.8. Substitution du Bailleur

### 9 – ENVIRONNEMENT

- 9.1. Environnement
- 9.2. Etat des Risques Naturels et Technologiques
- 9.3. Annexe environnementale
- 9.4. DPE
- 9.5. Etat des sinistres

### 10 – ELECTION DE DOMICILE

### 11 – ENREGISTREMENT - FRAIS

## 1- DEFINITION DES LOCAUX

### 1.1. Désignation des locaux

Le Preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire, à sa requête, d'en faire plus ample désignation que celle faite aux CONDITIONS PARTICULIERES.

Il est précisé que la surface mentionnée aux CONDITIONS PARTICULIERES, ou résultant le cas échéant du plan annexe n'est donnée qu'à titre indicatif et qu'ainsi, toute différence entre les indications et les dimensions réelles des lieux, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

### 1.2. Indivisibilité

Les parties conviennent que les locaux, objet du présent bail, même ceux de nature différente forment un tout juridiquement et conventionnellement indivisible, pour toute la durée du bail, de ses renouvellements, tacites reconductions et même en cas d'éventuelles cessions.

### 1.3. Parties communes

L'assiette du présent bail exclut les parties communes de l'immeuble, qui ne pourront faire l'objet d'une utilisation privative de la part du Preneur. En outre, le Preneur s'interdit d'occuper sans titre tous autres lieux de l'immeuble sous peine de résiliation du présent bail.

Les parties communes sont décrites et sont constituées par la totalité des éléments de structure, et les surfaces, locaux, équipements, installations, mobilier et matériel ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative.

Le Bailleur pourra modifier, de façon permanente ou temporaire, les équipements ou la configuration de ces parties communes, il pourra, le cas échéant, y effectuer toutes constructions, ou y réaliser tous travaux, que le Preneur accepte expressément, par dérogation aux dispositions de l'article 1723 du Code Civil.

### 1.4. Destination - usage

Le Preneur est tenu d'utiliser les locaux, objet du présent bail, par lui-même et pour l'usage commercial exclusif mentionné aux CONDITIONS PARTICULIERES dans le respect des dispositions de articles 1728 et 1729 du Code Civil et à l'exclusion de tous autres commerces, qu'il soient connexes ou complémentaires, d'activités ou d'industries. Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement, sans l'accord express et par écrit du Bailleur.

Il reconnaît que ces locaux présentent toutes les caractéristiques nécessaires à l'activité qu'il entend y exercer précisée aux CONDITIONS PARTICULIERES.

Le Preneur reconnaît que les locaux sont conformes à toutes les normes applicables et l'activité considérée.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer certaines activités n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de l'activité définie. Le Bailleur ne peut, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le Preneur fera en conséquence son affaire personnelle à ses frais, risques et périls de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférente aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

Le Bailleur se réserve le droit de louer pour l'exercice de la même activité et sans que le Preneur puisse faire aucune réclamation à ce sujet, tous locaux dépendant de l'ensemble immobilier, ces locaux ou immeubles fussent-ils contigus ou situés dans le voisinage immédiat des locaux présentement loués.

Le Bailleur ne sera pas responsable de la concurrence que les personnes physiques ou morales, établies dans les diverses parties de l'ensemble immobilier, dont dépendent les locaux présentement loués, pourraient faire au Preneur.

## 2- DUREE DU BAIL

### 2.1. Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois, six ou neuf années entières et consécutives, qui commence à courir à la date d'effet mentionnée aux **CONDITIONS PARTICULIERES**. Il cessera dans les conditions fixées par l'article 145-9 du Code de Commerce.

Toutefois au cas où les locaux loués seraient situés dans un immeuble lui-même loué au bailleur aux termes d'un bail emphytéotique ou d'un bail à construction, et à titre de condition essentielle sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté, par dérogation au statut des baux commerciaux, le terme du bail ne pourra excéder le terme du bail emphytéotique ou du bail à construction consenti au bailleur. Il en ira de même de tout renouvellement du présent bail commercial.

Conformément à l'article L 145-3 du Code de Commerce et sauf accord préalable, exprès et écrit du bailleur sur la poursuite du bail, le bail expirera par anticipation et sans indemnité, le jour de l'expiration du bail emphytéotique ou du bail à construction.

Le cas échéant, ce bail emphytéotique ou ce bail à construction, est énoncé aux **CONDITIONS PARTICULIERES**.

### 2.2. Date d'effet – livraison

La date d'effet du bail est fixée aux **CONDITIONS PARTICULIERES**. Sauf mention contraire aux **CONDITIONS PARTICULIERES**, la livraison des locaux au Preneur a lieu à la date d'effet du bail.

Conformément à l'article L145-40-1 du code de commerce, un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à la date de prise de possession des locaux. A la demande de l'une ou l'autre des parties, celui-ci pourrait être établi par l'huissier mandaté à cet effet, à frais partagés pour moitié entre le bailleur et le preneur.

### 2.3. Congé donné par le Preneur

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire notifié, au plus tard, six mois avant l'expiration de la période en cours.

Le preneur reconnaît que le présent rappel des forme et délai impératifs du congé constitue un avertissement suffisant et que le bailleur ne sera en aucun cas tenu de l'alerter dans le cas où il ne les respecterait pas.

Dans les cas où :

- Soit la durée initiale du bail serait supérieure à neuf années
- Soit le bail est consenti dans des locaux construits en vue d'une seule utilisation

Et que le Preneur renonce à se prévaloir de cette disposition, cette renonciation, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce, fait l'objet d'une mention expresse aux **CONDITIONS PARTICULIERES**.

Le bail se poursuit jusqu'à la date d'effet du congé même dans le cas où les clés sont restituées au Bailleur avant cette date.

### 2.4. Congé donné par le Bailleur

Le Bailleur aura la faculté de donner congé s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de Commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

### 2.5. Décès du Preneur

En cas de décès du Preneur, si celui-ci est une personne physique, il y a solidarité et indivisibilité entre les héritiers et représentants pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du présent bail et ce y compris la garantie solidaire stipulée à l'article 7.1.

Cependant, conformément à l'article L 145-4 du code de commerce, les ayants-droits du preneur décédé ont la faculté de donner congé dans les forme et délai de l'article L 145-9 du code de commerce.

### 2.6 Droit de préférence du Preneur

Le Preneur dispose d'un droit de préférence en cas de vente des locaux, objet du bail, conformément aux modalités de l'article L145-46-1 du code de commerce.

## 3- CONDITIONS FINANCIERES

### 3.1. Option pour la T.V.A.

Si le Bailleur a opté pour le paiement de la TVA sur les loyers et charges, cette option est mentionnée aux CONDITIONS PARTICULIERES, le Preneur remboursera au Bailleur le montant de ladite taxe grevant le loyer et les charges à l'occasion du paiement de chaque terme de loyer. En conséquence, chaque terme sera majoré de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle et/ou complémentaire et/ou de substitution, au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer.

### 3.2. Loyer annuel

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, dont le montant est précisé aux CONDITIONS PARTICULIERES. Il évolue suivant les modalités prévues à l'article 3.3 indexation ci-après et dans les conditions fixées par la législation.

### 3.3. Clause d'indexation du loyer

Conformément à l'article L 145-39 du Code Commerce, le loyer stipulé aux CONDITIONS PARTICULIERES sera soumis à une indexation conventionnelle selon les modalités suivantes, distincte de la révision légale prévue par l'article L145-38 du Code de Commerce :

Le loyer sera indexé automatiquement, selon la périodicité mentionnée aux CONDITIONS PARTICULIERES, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable, en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) base 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2008 publié par l'INSEE, mentionné aux CONDITIONS PARTICULIERES, constatée entre la date de prise d'effet du bail et la période de révision fixée.

Lors de la première révision il est effectué le rapport entre cet indice de référence et l'indice du même trimestre de l'année de révision.

Lors de chaque révision conventionnelle, le même rapport est effectué entre l'indice retenu pour la précédente indexation et l'indice du même trimestre de la révision suivante.

Les parties conviennent expressément que le loyer défini aux CONDITIONS PARTICULIERES est un loyer minimum et que l'indexation ne saurait avoir pour effet de ramener le loyer à un montant inférieur à celui du loyer initial, cette clause étant déterminante du consentement du Bailleur.

Si cet indice n'est pas connu à la date anniversaire du bail, il est procédé à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu. Le redressement et, par suite, le règlement de toute différence devra intervenir dès qu'aura pu être fixé le montant des termes à indexer.

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

A défaut d'accord sur le nouvel indice, les parties s'en remettent d'ores et déjà, à la décision d'un expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, objet des présentes.

Le montant de chaque révision provenant de la présente clause d'échelle mobile sera immédiatement exigible dans la limite d'une augmentation de 10% par an par rapport au dernier loyer acquitté.

Cette clause d'indexation – échelle mobile – continuera d'être appliquée postérieurement à l'expiration du bail si le Preneur reste ou est maintenu dans les lieux.

Cette clause d'indexation conventionnelle constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le bail n'aurait pas été consenti.

### 3.4. Révision triennale légale

Outre l'indexation conventionnelle ci-dessus en application de l'article L 145-39 du code de commerce, le loyer pourra être révisé conformément aux conditions prévues par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce.

En conséquence, la révision triennale légale des articles R 145-20 et L 145-38 du code de commerce demeure toujours applicable en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) base 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2008 publié par l'INSEE

Le montant définitif de cette révision triennale tiendra compte comme de droit de la clause d'échelle mobile définie à l'article 3.3 des présentes conditions générales dans la limite



d'une augmentation de 10% par an par rapport au dernier loyer acquitté.

### 3.5. Charges et impôts

L'inventaire des charges et impôts ci-après est établi conformément à l'article L.145-40-2 du code de commerce.

#### 3.5.1. Charges collectives

Le Preneur rembourse au Bailleur la quote-part des charges communes de l'immeuble afférentes aux locaux loués, dépenses d'exploitation, d'entretien, frais de chauffage.

Au titre des charges le Preneur devra notamment rembourser au Bailleur, sans que cette liste ne soit exhaustive, et dès lors que les prestations correspondantes lui sont fournies :

- Les frais d'électricité, d'éclairage, de chauffage, de réfrigération et/ou ventilation, de nettoyage, d'eau, de gaz, d'exploitation du groupe froid, de voirie, de déneigement, tous les frais liés à la maintenance et aux consommations des appareils de production d'énergie,
  - Les frais de nettoyage, d'entretien, de maintenance, en ce compris les VRD,
  - Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement du petit matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation
  - Les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle et de réparation des appareils de levage, de l'ensemble des installations techniques de climatisation, chauffage, renouvellement d'air, d'électricité (y compris de secours ou sécurisée), contrôle d'accès, gestion technique centralisée et de façon générale tous équipements concourants au bon fonctionnement de la sécurité,
  - Tous travaux concernant les parties communes ou à usage commun, soit d'entretien, de réparations ou de réfections proprement dites, grosses ou menues sans aucune distinction, soit de ravalement, de mise en conformité des équipements communs situés dans les parties communes et dans les locaux loués, d'améliorations, de rénovations, de remplacements, y compris ceux relevant de l'article 605 du code civil, le preneur renonçant au bénéfice de l'article 1755 du même code, et à l'exception des travaux et honoraires afférents prévus à l'article 606 du Code Civil et des dépenses relatives aux travaux ayant
- pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil, qui restent à la charge du Bailleur.
  - Tous travaux, frais et honoraires de maîtrise d'œuvre et d'ouvrage déléguée justifiés par la réglementation administrative en vigueur ou à venir, par des injonctions administratives, par la vétusté, par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code civil, par l'obsolescence ou par l'intérêt général de l'immeuble et/ou de l'ensemble immobilier, dès lors que ceux-ci ne relèvent pas des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil.
  - Toutes les primes d'assurances contractées par le Bailleur, pour la totalité de l'immeuble, et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les assurances incendie et explosion - vandalisme et bris de glaces - responsabilité civile, dégâts des eaux - déclenchement accidentel et fuites de l'installation, des extincteurs automatiques, etc, ainsi que les honoraires de courtage d'assurance...
  - Les charges afférentes aux parkings, si l'immeuble en comporte et notamment l'entretien, la réfection, la réparation, le remplacement, l'amélioration du revêtement sol, du marquage au sol, de l'éclairage, de l'ensemble des équipements permettant les liaisons verticales, des portes d'accès aux parkings, les frais liés aux sorties de secours du parking, ainsi que ceux liés à l'alimentation du parking en électricité, eau froide et téléphone.
  - Les frais d'élimination et de tri des déchets communs,
  - Les dépenses, y compris charges sociales et charges annexes, du personnel, notamment de gardiennage, de nettoyage, de sécurité ou de maintenance des installations ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces différents titres,
  - Les charges d'accueil, de courrier, de téléphone, de décoration et de gestion pour les parties communes,
  - Les frais d'entretien et de maintenance liés à la qualité sanitaire de l'eau,
  - L'entretien des espaces verts (intérieurs et extérieurs) et les frais y afférents, les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou de petit mobilier,



- Les frais liés à la gestion de l'immeuble et/ou de l'ensemble Immobilier. Les honoraires des tiers, à l'exception des honoraires de gestion des loyers et charges, sont pris en compte au prix de marché.

Pour l'application du présent article 3.5.1, le bailleur annexe aux présentes :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivant la prise d'effet des présentes ainsi qu'un budget prévisionnel y afférent,
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes précisant leur coût.

### 3.5.2. Charges individuelles

Le Preneur souscrit à sa charge les contrats d'entretien relatifs aux équipements et aux locaux loués et ainsi que les contrats afférents aux contrôles rendus obligatoires par une disposition législative ou réglementaire.

Il souscrit tous abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité au téléphone, etc. Il sera tenu d'en payer régulièrement les primes et d'acquitter directement toutes consommations individuelles selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant sans que le Bailleur puisse en être rendu responsable.

### 3.5.3. Impôts et taxes

Le Preneur devra payer ou rembourser au Bailleur les contributions personnelles mobilières, la redevance pour l'enlèvement et l'élimination des déchets ménagers et non ménagers, la taxe sur les bureaux, les taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement, relatives à son activité auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis et en justifier au Bailleur à toute réquisition, ainsi que la taxe foncière, la taxe de balayage, les frais de rôle, sur la base de la valeur cadastrale telle que fixée par l'administration fiscale, la taxe sur les locaux commerciaux ainsi que toutes taxes actuelles ou futures afférentes au local loué. T.V.A. en sus, si le présent bail y est assujettie.

Si l'impôt foncier est appelé globalement pour l'ensemble de l'immeuble, le Preneur règlera la part incombant à son local qui sera calculée en prenant en compte d'une part la surface totale du local telle que visée aux conditions particulières, et d'autre part la surface totale des autres locaux appartenant au Bailleur.

Conformément à l'article L.145-40-2 du code de commerce, pour l'application des présents articles

3.5.1, 3.5.2 et 3.5.3, le Bailleur précise aux conditions particulières, la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupants l'ensemble immobilier. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire, correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

### 3.5.4. Modalités de remboursement des charges et taxes

Le remboursement au Bailleur, s'effectue sous la forme d'une provision trimestrielle en même temps que le loyer, sur la base des prévisions de dépenses pour l'année.

Un état récapitulatif annuel incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges est communiqué au preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans un délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Chaque année, une régularisation est effectuée pour tenir compte des dépenses réelles de l'exercice précédent. La répartition des charges entre les divers locataires est effectuée au prorata des surfaces louées. Pour tenir compte de la fluctuation des charges, le Bailleur se réserve la possibilité de modifier le montant de la provision appelée.

Le paiement et le remboursement de toutes les charges visées au présent bail sont exigibles à compter du jour de sa prise d'effet, pendant toute la durée du bail et jusqu'à la complète libération des locaux par le Preneur.

### 3.6. Modalités de paiement

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur le loyer, les provisions pour charges et les taxes en quatre termes égaux à terme d'avance les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Ce premier paiement est calculé au prorata du temps compris entre la date de prise d'effet du bail et la fin du trimestre civil au cours duquel cette prise d'effet a lieu.

Pour l'exécution de la présente clause, le Preneur s'engage lors de la signature du présent bail à remettre au Bailleur toutes les autorisations et documents nécessaires aux organismes financiers et notamment les formulaires d'autorisation de prélèvement et un relevé d'identité bancaire.

En cas de changement d'établissement ou de compte bancaire, le Preneur s'engage dans les huit jours qui suivront cette modification, à fournir tous les nouveaux documents et autorisations nécessaires, de telle sorte qu'il n'y ait pas de retard ou d'interruption de règlement.

Le montant du loyer et des charges ne pourra être considéré comme réglé qu'après bon encaissement nonobstant la remise de toute quittance.

Faute pour le Preneur d'avoir payé les sommes dues à leur date d'exigibilité, il est expressément convenu que, par dérogation à l'article 1256 du Code Civil, tout règlement après délivrance d'un commandement de payer, sera imputé de plein droit et sans formalité sur les dettes les plus récentes n'ayant pas fait l'objet d'un commandement, et pour le surplus sur les termes de loyers et charges les plus anciens.

Le loyer demeure exigible jusqu'à l'échéance contractuelle du bail, même dans le cas où les clés sont restituées au Bailleur avant le terme convenu.

### 3.7. Intérêts de retard

Tout retard de paiement, à son exacte échéance, d'un seul terme de loyer, charges, et plus généralement du non-paiement de toute autre somme exigible au titre du présent bail, dans les délais requis, rend le Preneur redevable de plein droit, sans mise en demeure préalable, du paiement d'une pénalité forfaitaire correspondant à cinq (5) % du montant de l'échéance impayée.

En cas de récidive de la part du Preneur au cours d'une période continue de deux ans et à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter des échéances prévues, toutes sommes exigibles après calcul des indemnités ci-dessus, seront majorées, forfaitairement et de plein droit, de dix (10)% à titre de pénalité sans qu'il y ait lieu à quelque notification ou mise en demeure, la T.V.A. sera exigible sur ces pénalités.

L'application des deux alinéas précédents ne peut à aucun moment être considérée comme valant autorisation de délais de paiement, elle ne fera

aucunement obstacle à la mise en jeu de l'action résolutoire.

### 3.8. Dépôt de garantie :

#### 3.8.1. Montant

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant au titre du présent bail, le Preneur verse au Bailleur, au plus tard le jour de la signature du bail, un dépôt de garantie dont le montant précisé aux CONDITIONS PARTICULIERES.

Le montant du dépôt de garantie est réajusté, de plein droit et sans formalités, tous les ans ou tous les trois ans si le bailleur applique la révision légale des loyers, de telle sorte que le dépôt de garantie subira les mêmes variations que le loyer. Ce dépôt n'est productif d'aucun intérêt.

Il doit être reconstitué immédiatement et en son entier dès qu'il est affecté par le Bailleur au règlement de toute somme ou pénalité due au titre du présent bail et ceci de façon à toujours représenter pour le Bailleur le même niveau de garantie.

En cas de cession du fonds de commerce, le dépôt de garantie reste entre les mains du Bailleur, et sera porté au compte du nouveau Preneur.

#### 3.8.2. Modalités de mise en jeu


La mise en jeu de cette garantie peut être réalisée pendant toute la durée du bail, jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers et accessoires et jusqu'à exécution par le Preneur de la totalité de ses obligations.

Il est remboursé au Preneur après déménagement, établissement de l'état des lieux et production par le Preneur de l'acquit de ses contributions, taxes et autres droits.

Le Preneur ne peut en aucun cas faire compensation entre ce dépôt de garantie et les loyers ou accessoires qui seraient dus lors de son départ.

Du montant remboursé est déduite la totalité des sommes dues à quelque titre que ce soit et notamment le solde du montant des charges correspondant à la période d'occupation ainsi que le montant des travaux de remise en état des lieux loués.

En cas de résiliation du bail par suite d'inexécution de ses obligations ou pour une cause quelconque



imputable au Preneur. ledit dépôt de garantie reste acquis au Bailleur au titre des premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Si le Preneur fait l'objet de l'ouverture d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, il sera automatiquement et de plein droit fait compensation entre le dépôt de garantie et les loyers, charges ou tout autre accessoire dus antérieurement à l'ouverture de la procédure collective.

### 3.9. Caution

En sûreté complémentaire de l'exécution de l'ensemble des CONDITIONS GENERALES et des CONDITIONS PARTICULIERES du bail, le Preneur fournira au Bailleur selon les modalités précisées aux CONDITIONS PARTICULIERES une caution personnelle ou une caution bancaire du montant déterminé aux conditions particulières. Cette sûreté doit être valable pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels.

Il est expressément convenu que le Bailleur sera en droit de mettre en jeu cette garantie en une ou plusieurs fois et qu'elle devra être reconstituée de telle sorte que la garantie offerte soit toujours disponible, dans son montant intégral, au profit du Bailleur.

Cette sûreté représente un élément essentiel du présent bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu. Si celle-ci n'est pas fournie dans un délai de quinze jours après la signature du bail, ce dernier pourra être résilié automatiquement sans préavis ni indemnité si bon semble au Bailleur.

## 4 – CONDITIONS DE JOUISSANCE

### 4.1. Conditions générales

#### 4.1.1. Règles d'occupation

Les locaux commerciaux objet du présent bail devront être exploités personnellement et en totalité par le Preneur, ils devront être achalandés et le commerce devra être constamment ouvert, sauf les périodes de fermeture hebdomadaire ou annuelle, sans pouvoir cesser sous aucun prétexte, même temporairement, de les employer à la destination autorisée.

Le Preneur doit tenir les lieux loués constamment, garnis de meubles, objets mobiliers, matériels, et marchandises en quantité et de valeur suffisantes, et pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de ses accessoires, ainsi plus généralement, que de l'exécution de l'ensemble des conditions et obligations du présent bail.

Le Preneur est tenu de se soumettre à toutes les mesures d'ordre et de propreté de l'immeuble. Il lui est interdit de déposer quoi que ce soit, même temporairement, dans les halls et parties communes de l'immeuble, escaliers, parkings, voies d'accès.




Lors de l'entrée dans les lieux et pendant toute la durée du bail, le Preneur devra veiller à n'effectuer aucune installation pouvant gêner l'accès des entreprises aux convecteurs, trappes de visite et de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêt et compteurs, tuyauteries d'eau, d'évacuation des eaux ou autres.

Ces ouvrages, s'ils sont coffrés, devront obligatoirement comporter des trappes d'accès et être aisément démontables, ainsi le Preneur devra déposer à ses frais exclusifs et sans délai, tout coffrage, agencement, décoration, plaque, installation quelconque, etc...dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution de tous travaux dans l'immeuble, en particulier le ravalement, la recherche ou la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après infiltration ou incendie.

Le Preneur ne pourra faire emploi qu'à ses risques et périls des installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central ou autres, existants ou pouvant exister dans les lieux loués, et de ne pouvoir invoquer en quoi que ce soit la responsabilité du Bailleur.

Il supportera à ses frais exclusifs toutes modifications d'arrivée, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain, ou de télécommunication.

Le Bailleur pourra faire poser au frais du Preneur tout compteur. Le Preneur remboursera, outre les frais d'installation du compteur les consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location, d'entretien et de relevés y afférents. Le Bailleur pourra obliger le



Preneur, dans le cas où ses consommations d'eau seraient importantes au regard de la consommation moyenne usuelle constatée dans des locaux similaires abritant la même activité, à supporter les frais d'un branchement direct avec le réseau de la compagnie distributrice de l'eau.

Si un branchement direct existe déjà, le Preneur devra le maintenir et l'entretenir dans tous les cas, quand bien il n'en ferait pas usage.

Le Preneur se conforme aux règlements établis par le Bailleur ou par les services municipaux pour l'enlèvement des ordures et devra se pourvoir, à ses frais, d'un ou plusieurs récipients conformes au modèle réglementaire en vigueur pour l'enlèvement des ordures ménagères et non ménagères, sans jamais déposer ses déchets dans les poubelles et containers de l'immeuble, et assurer lui-même la manipulation et au besoin l'enlèvement des dites ordures. Les containers seront entreposés exclusivement dans les locaux loués, à l'exclusion des locaux techniques ou de services de l'immeuble.

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués.

Le Preneur s'engage à ne faire aucune installation de stores, bannes, marquises, vérandas, ou tout objet en saillie sans le consentement préalable écrit du Bailleur. Il ne pourra utiliser les conduits de d'extraction d'air que pour l'usage auquel ils ont été destinés et conformément au règlement sanitaire de la ville de Paris..

Le Preneur s'engage à ne déverser dans les égouts ou canalisations de substance à des débits supérieurs à ceux prévus, à ne pas déverser de matière nocive, ainsi que tout produit qui pourrait les détériorer ou les obstruer ou faisant l'objet d'une collecte réglementée, et à se conformer au règlement sanitaire de la ville de Paris.

Le Preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que de son fait ou de celui de ses préposés, l'exercice de son activité ne puisse nuire, en quoi que ce soit, à la tranquillité, à la salubrité, à la solidité, à la sécurité ou à la bonne tenue de l'ensemble immobilier et ne puisse causer aux immeubles voisins, ni incommodité, ni gêne, ni trouble, ni préjudice quelconque.

Le Preneur devra assurer que les appareils, matériels et installations techniques qu'il utilisera ne généreront aucune nuisance quelconque

susceptible de porter atteinte à la santé, la sécurité publique ou l'environnement ou à la salubrité de l'immeuble et des avoisinants.

D'une façon générale, il doit se conformer aux prescriptions, recommandations et injonctions émanant du règlement sanitaire de la ville de Paris, de l'inspection du travail, des commissions d'hygiène et de sécurité et plus généralement de tous services administratifs concernés de façon à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas encourir une quelconque responsabilité.

Il en est notamment ainsi lorsque les biens donnés en location sont classés en ERP (Etablissement Recevant du Public), entrent dans le cadre de la nomenclature des installations classées dans le code de l'environnement, fait l'objet de réglementations spécifiques auxquelles le Preneur s'engage à se conformer en tout point. Il communique régulièrement au Bailleur les rapports des Commissions de Sécurité.

Il est interdit au Preneur de laisser pénétrer et faire stationner aucun véhicule, dans les parties communes. Les livraisons ne pourront être effectuées que par l'accès prévu à cet effet et aux heures autorisées, conformément au Règlement Intérieur.

Le Preneur s'engage à respecter toutes prescriptions relatives aux accès, stationnement et circulation des véhicules autour des locaux présentement loués, le stationnement des véhicules étant rigoureusement interdit hors des aires prévues à cet effet.

Le Preneur ne pourra encombrer les allées et trottoirs de circulation pour piétons, les espaces verts, les aires de circulation pour voitures automobiles, ni entreposer quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble immobilier et sur les trottoirs devant l'immeuble.

Il acquitte exactement et régulièrement les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres à la charge des locataires, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

#### 4.1.2. Droit d'accès et de visite

Le Preneur autorise l'accès aux lieux loués au Bailleur ainsi qu'à son représentant, son architecte et ses entreprises aussi souvent qu'il est nécessaire afin de limiter les risques d'incendie, d'inondation ou autres et pour en constater l'état et exécuter des travaux sur les parties communes ou équipements communs, sous la seule réserve



pour le Bailleur de l'en aviser quarante huit heures à l'avance à compter de la réception d'une télécopie ou d'un courriel, sauf urgence, et dans ce cas précis le Bailleur informera le Preneur de son arrivée par simple appel téléphonique.

S'il est constaté des défauts d'entretien ou des infractions aux stipulations des présentes, le Preneur sera invité, par lettre recommandée avec accusé de réception, à remédier, à ses frais et sous sa responsabilité, à cette situation de fait dans un délai de 15 jours.

A défaut d'exécuter les obligations ou travaux en souffrance, il y sera procédé du chef du Bailleur ; tous les frais de remise en état des locaux et l'indemnité d'immobilisation de ce fait étant intégralement supportés par le Preneur.

En cas d'absence prolongée ou en période de vacances, le Preneur doit indiquer au Bailleur ou au gardien d'immeuble, les coordonnées de la personne mandatée par le Preneur, qui détient les clés des locaux loués.

Lorsqu'un congé est délivré, le Bailleur est libre de poser tous panneaux, enseignes ou écriteaux qu'il juge nécessaire et aux emplacements de son choix. Dans le cas de vente ou de mise en location des locaux, le Preneur est tenu de laisser visiter les lieux de 9 heures à 18 heures aux jours ouvrables. S'il ne se conformait pas à cette règle, le Preneur pourrait être redevable envers le Bailleur de tous dommages et intérêts liés au préjudice subi par ce dernier.

Le droit de contrôle du Bailleur ne peut en aucun cas exonérer le Preneur de ses obligations et responsabilités au titre du présent bail.

#### 4.2. Règlement d'immeuble

Le Preneur respecte les dispositions particulières découlant de l'application, s'il en existe, du règlement intérieur, et il se conforme aux documents techniques et administratifs relatifs aux biens loués.

Le Preneur est tenu au respect de tout autre document établi ultérieurement et régulièrement porté à sa connaissance.

#### 4.3. Enseignes – signalétique

Le Preneur pourra apposer, tant sur le palier de l'étage que dans le hall d'entrée de l'immeuble, des plaques dont le type et les dimensions auront été préalablement agréés par le Bailleur, aux emplacements prévus à cet effet, à l'exclusion de

toute autre enseigne ou signe distinctif à l'intérieur de l'immeuble et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires et du règlement des taxes qui pourraient être exigées de ce fait, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur fait son affaire personnelle du respect, le cas échéant, des dispositions particulières, relatives aux dites enseignes et à la signalétique générale, du règlement de copropriété, du cahier des charges de la zone ou de tout règlement administratif en vigueur régissant tant l'immeuble que la zone d'activité dans lequel il se situe.

L'installation des dites enseignes est faite aux frais risques et périls et sous la responsabilité du Preneur. Il veille à ce qu'elles soient installées dans les règles de l'art et solidement maintenues, à les entretenir en parfait état et demeure seul responsable des accidents que leur pose ou leur présence pourraient occasionner.

En fin de bail ou en cas de résiliation du bail pour quelque cause que ce soit, le Preneur aura l'obligation de démonter, à ses frais, toutes les installations signalétiques ou enseignes lui appartenant et devra remettre les murs sur lesquels ils étaient apposés dans leur état initial.

Le Bailleur se réserve la faculté d'installer dans la propriété, y compris sur la façade de l'immeuble toute enseigne, panneau, plaque, sigle ou marque.

#### 4.4. Troubles de jouissance

##### 4.4.1. Expropriation

Dans le cas où l'immeuble dans lequel se situe les locaux loués ferait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le bail serait résilié automatiquement et de plein droit à la date soit de l'ordonnance d'expropriation soit de la cession amiable de l'immeuble, sans aucune indemnité pour le Preneur de la part du Bailleur.

##### 4.4.2 – Interruption des services

Le Preneur ne peut prétendre à aucune diminution du loyer ou indemnité en cas d'interruption ou de réduction, même prolongée des services collectifs tels que l'eau, le chauffage, l'électricité ou le téléphone, le Bailleur n'étant au surplus pas tenu de prévenir le Preneur desdites interruptions ou réductions.

Paraphes   

Les services de l'immeuble sont assurés par tout moyen que le Bailleur juge opportun, il peut les modifier à sa convenance et même les supprimer.

## 5 – CONDITIONS DE MAINTENANCE

### 5.1. Etat des lieux

Le Preneur déclare accepter les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation ou amélioration, ni lors de son entrée en jouissance, ni pendant le cours du bail.

Un état des lieux contradictoire est établi le jour de la prise d'effet du présent bail.

A la demande de l'une ou l'autre des parties, celui-ci pourrait être établi par l'huissier mandaté à cet effet, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Dans le cas où l'état des lieux n'a pu être effectué pour une raison quelconque imputable au Preneur, ce dernier est réputé les avoir pris en bon état de réparation et d'entretien, conformément à l'article 1731 du code civil.

### 5.2. Entretien – réparations

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du bail à ses frais, le nettoyage, les travaux d'entretien, les menues réparations et la réfection ou le remplacement de tout aménagement, peinture, sol, revêtements muraux, plafonds, dès qu'ils s'avèreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit même à raison de la vétusté ou de l'usure sauf si ceux-ci relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil.

Le Preneur devra entretenir, réparer, remplacer à ses frais les ferrures et vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et s'engage à n'exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages

Le Preneur devra maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement et de sécurité, l'ensemble des installations existant dans les lieux loués. Lesdits entretiens étant à la charge du Preneur et sous sa responsabilité ; il prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduites et canalisations d'eau ou autres ; il supportera les frais de réparation des

dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Tous excédents de consommation des fluides et toutes réparations s'avérant nécessaires du fait de sa négligence ou de sa défaillance, lui seront imputés.

Le Preneur s'engage à ne réaliser aucune installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, et notamment les équipements en terrasse, sans l'approbation préalable du Bailleur. Les extensions légères ou lourdes sont interdites, sauf accord exprès du Bailleur.

Il sera responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur, mais qui seraient la conséquence directe ou indirecte d'un défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge, ou bien de dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel, de ses visiteurs, ou de ses clients que ces dégradations surviennent dans les lieux loués ou dans les parties communes de l'immeuble.

Le Preneur s'engage à faire vérifier selon les périodicités d'usage et avant tout début d'exploitation, ses installations techniques et électriques par tout organisme agréé de son choix. Les procès-verbaux des organismes précités ainsi que l'état des travaux réalisés ensuite et que le Preneur s'engage à faire exécuter, seront transmis au Bailleur.

Le Preneur contractera obligatoirement, pour ses locaux et équipements privés, les contrats de maintenance afférents aux sanitaires, portes de toutes natures, installations de sécurité, de protection incendie, cette liste n'étant pas exhaustive.

Le Bailleur se réserve le droit de vérifier à tout moment le parfait état d'entretien, la souscription des contrats de maintenance et la réparation des lieux loués.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les travaux d'entretien, de réparation et/ou de maintenance des équipements des lieux loués et que ceux-ci ne peuvent être différés jusqu'à la fin du bail en raison de leur caractère urgent, le Bailleur pourra alors faire établir des devis qui seront transmis au Preneur, qui devra dans les quinze jours de leur notification, donner son accord sur lesdits devis.

Si le Preneur ne se manifeste pas dans le délai ci-dessus les devis seront réputés agréés, les réparations requises seront alors effectuées dans les lieux loués à la diligence exclusive du Bailleur et par la ou les entreprises mandatées par ses soins à cet effet le Preneur devant régler directement au Bailleur le montant des travaux effectués sur présentation des factures dûment acquittées.

Dans le cas où le Preneur refuserait expressément les devis, il devra faire exécuter les travaux concernés par les entreprises de son choix dans les règles de l'art.

En cas de refus d'accès du Bailleur et/ou des entreprises missionnées pour exécuter les travaux, le Bailleur sera fondé à saisir le juge des référés.

Il devra détruire, à ses frais, s'il venait à s'en introduire dans les lieux loués, et dès leur apparition, tous insectes, rongeurs ou autres parasites, sans que la société bailleuse puisse être en aucun cas recherchée à cet égard.

Le Preneur a la responsabilité exclusive de faire procéder à toutes les vérifications périodiques des équipements et installations situés dans les locaux loués exigées par la réglementation et s'engage à en justifier tous les ans auprès du Bailleur.

### 5.3. Travaux exécutés par le Preneur

#### 5.3.1. Aménagements – améliorations

Le Preneur ne peut effectuer dans les lieux loués aucuns travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. Il ne peut faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être tenu pour responsable des désordres ou accidents qui en seraient la conséquence.

Le Preneur ne peut faire aucune modification, procéder à aucune démolition, percement de mur de dalle, de poteaux, de voûtes ou de cloisons, ni aucune construction, sans le consentement exprès préalable et écrit du Bailleur.

Dans le cadre de ses travaux d'aménagement, le Preneur communique au Bailleur un dossier comprenant :

- Un descriptif technique
- Des plans
- un calendrier et une méthodologie,

- un projet de demande d'autorisation administrative
- la liste des entreprises auxquelles il entend recourir pour la réalisation des travaux projetés
- Un dossier intégrant les contraintes relatives à la sécurité notamment celle imposée par le code du travail.
- La mission d'un coordonnateur SSI
- Ces documents devront être impérativement établis par un maître d'œuvre et validés par un bureau de contrôle.

Les travaux ne recevront aucun commencement d'exécution avant l'obtention de l'accord du le Bailleur. Son désaccord ne pourra être motivé que par des considérations tenant au respect de l'esthétique général de l'immeuble, au respect des règles de sécurité, de construction ou des dispositions du présent bail.

Comme condition expresse du présent bail, il est entendu que, tous les travaux d'aménagement que le Preneur exécute qu'ils soient soumis ou non à autorisation préalable du bailleur, sont à la charge exclusive du Preneur ainsi que tous les frais annexes y afférents.

Les travaux devront être réalisés conformément aux règles de l'art et par des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates.

Les travaux devront être exécutés, si bon semble au Bailleur, sous le contrôle de son maître d'œuvre, dont les honoraires seront fixés préalablement à son intervention avec l'accord du Preneur et seront supportés par le Preneur.

Les installations devront répondre aux exigences du Code du Travail et aux dispositions légales et réglementaires en matière de sécurité.

Pendant la durée des travaux, le Preneur devra veiller à ne pas encombrer les parties communes de gravats ou détritrus, ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction ou de quelque nature qu'ils soient. Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir à l'égard de toute personne, à raison des dommages matériels ou immatériels qui pourraient avoir été provoqués par les travaux du Preneur.

Dans l'hypothèse où les locaux loués sont livrés sous la forme d'un plateau non cloisonné, le

8

Preneur devra soumettre ses plans d'aménagement et/ou de cloisonnement préalablement au Bailleur.

Les travaux d'aménagement et/ou de cloisonnement devront être exécutés par le Preneur, préalablement établis et validés par un Bureau d'Etudes puis vérifiés par un Bureau de Contrôle sous la responsabilité du Preneur, dans le strict respect des règles de l'art, notamment des règles touchant à l'hygiène et à la sécurité et aux impératifs techniques liés aux installations de chauffage, climatisation, électricité, téléphone, isolation phonique, informatique, etc...

Il devra exécuter, dans les mêmes conditions, les branchements d'eau sanitaire, d'eau glacée et d'électricité. Ces travaux devront être exécutés conformément aux prescriptions des compagnies concessionnaires.

De façon générale, tous les frais directement ou indirectement liés aux travaux réalisés par le Preneur seront à sa charge. Le Preneur sera seul responsable tant de l'exécution que de toutes les conséquences desdits travaux, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être recherchée.

Tous les embellissements ou améliorations apportés par le Preneur pendant le cours du bail, y compris les cloisons fixes, amovibles et y compris les aménagements qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, resteront la propriété du Bailleur à la fin du présent bail sans qu'il soit dû par ce dernier aucune indemnité au profit du Preneur.

Le Bailleur conserve en outre la faculté d'exiger en fin de bail la remise des lieux, en tout ou partie, dans leur état d'origine, aux frais du Preneur, même pour des travaux qu'il aurait expressément autorisés.

#### 5.3.2. Travaux de mise en conformité

La charge de tous les travaux qui seraient rendus nécessaires pour rendre l'immeuble et/ou les lieux loués conformes à la réglementation existante est exclusivement supportée par le Preneur, que ceux-ci intéressent les locaux loués, les parties communes ou tout équipement privatif ou commun. Il en est de même en cours de bail, si cette réglementation vient à être modifiée rendant l'immeuble non-conforme aux normes législatives ou réglementaires sauf si les travaux à réaliser relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil.

Le Preneur se conformera aux règlements,

ordonnances et lois en vigueur ou à venir, et fera son affaire personnelle de toutes prescriptions, réclamations ou injonctions qui pourraient émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation des locaux et bâtiments loués, ou des travaux prescrits par l'autorité administrative à réaliser dans les locaux loués, en application des règles d'hygiène, de sécurité, du Code du Travail, ou de toute autre réglementation, de telle sorte que le Bailleur en soit totalement déchargé, ce qui constitue une stipulation expresse et déterminante à charge du Preneur.

Il est notamment précisé que le Preneur fera son affaire personnelle de toute autorisation et de la mise en conformité des locaux loués avec la réglementation relative aux établissements recevant du public et celle relative à l'accessibilité des locaux conformément à la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, sans aucun recours contre le bailleur en cas de sanction pour inobservation des prescriptions légales et réglementaires et de telle manière que le Bailleur ne soit jamais recherché ni même inquiété à ce titre.

#### 5.4. Travaux du Bailleur

Le Preneur devra subir tous les travaux d'entretien ou de grosses réparations et d'améliorations que le Bailleur jugera utile de réaliser dans l'immeuble ou dans les locaux loués ou sur et sous la voie publique, et de les laisser exécuter par dérogation à l'article 1724 du Code Civil sans prétendre à aucune réduction de loyer ou de charges ou à une quelconque indemnité, et ce quelle que soit leur durée, même dans le cas où ils dureraient plus de de vingt et un jours. Il devra de même laisser traverser les lieux loués par toute canalisation nécessaire.

Il autorise le Bailleur à faire, dans les parties communes ou dans les locaux loués, tous travaux utiles pour l'intérêt général de l'ensemble immobilier. Il renonce à se prévaloir de l'article 1723 du Code Civil.

Conformément à l'article L.145-40-2 du code de commerce, le bailleur annexe aux présentes :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivant la prise d'effet des présentes ainsi qu'un budget prévisionnel y afférent,
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes précisant leur coût.



### 5.5. Parachèvement de l'immeuble

Si les lieux sont compris dans un immeuble dont la construction ou la réhabilitation est achevée ou en voie d'achèvement, le Preneur doit supporter les inconvénients résultant des malfaçons et autres défauts inhérents à cette situation. de même que, le cas échéant, ceux résultant de la poursuite des travaux de l'ensemble immobilier dans lequel ils peuvent être situés, sans pouvoir réclamer au Bailleur une quelconque indemnité, ni diminution du loyer.

Il devra souffrir, sans indemnité, par dérogation à l'article 1724 du code civil, et quand bien même ces travaux dureraient plus de vingt et un jours, toute réparation et tous travaux que le Bailleur serait amené à faire exécuter dans les Locaux du fait de la mise en jeu des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et de la garantie décennale.

### 5.6. Travaux extérieurs à l'immeuble

En outre, le Preneur exerce directement son recours contre l'administration, les entrepreneurs ou les propriétaires voisins, pour les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, ou dans les immeubles voisins, s'il en résulte une gêne pour l'exploitation de ses activités, sans qu'il puisse à aucun moment tenter une action contre le Bailleur pour ces événements extérieurs.

### 5.7. Restitution des locaux

Avant de déménager, le Preneur s'engage, dans les 15 jours qui précèdent l'expiration du bail, pour quelle que cause que ce soit, à communiquer par écrit au Bailleur sa future adresse et la date de libération des locaux loués.

Le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier, par présentation des acquits, des paiements des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, à quelle qu'époque et pour quelle que cause que ce soit, laisser les lieux loués et tous aménagements, installations, améliorations, augmentations et embellissements, sans indemnité.

Si le Bailleur ne souhaitait pas bénéficier des aménagements réalisés par le Preneur, et/ou si

des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le Preneur devra dans les quinze jours de la notification des devis, établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis. Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, en en réclamant le montant au Preneur.

Le Preneur devra, en particulier prendre à sa charge les frais notamment de peinture, de sol, de revêtements de sols, murs et plafonds, de décroissement, de dépose du câblage, et de tout équipement de distribution interne aux locaux, de même que les abords extérieurs de manière à laisser les lieux en parfait état, sans pouvoir exiger ni se prévaloir de l'usure ou de la vétusté même normale.

A cet effet, il est procédé au plus tard le jour de l'expiration du bail ou en fin de jouissance, en présence du Preneur dûment convoqué, à l'état des lieux à la suite duquel le Preneur doit remettre les clés au Bailleur. le coût de l'établissement de l'état des lieux est supporté par le Preneur qui s'y oblige.

Si le Preneur est absent aux jours et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci est établi par un Huissier, au besoin avec l'assistance d'un serrurier aux frais exclusifs du Preneur.

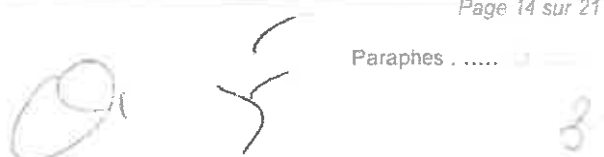
L'état des lieux comporte, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer. Dans le cas où des travaux se révèlent nécessaires, le Bailleur fait établir un chiffrage sur lequel le Preneur doit donner son accord dans les dix jours de la notification de leur coût.

A défaut de réponse de sa part, le montant de la remise en état en est réputé agréé par le Preneur, et le Bailleur peut faire exécuter les travaux par des entreprises de son choix, leur coût restant à la charge exclusive du Preneur.

## 6 - ASSURANCES

### 6.1. Destruction des lieux loués - sinistre total ou partiel

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion qu'elle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les locaux loués viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité de part et d'autre.



Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, en cas de sinistre partiel, le bail ne serait pas résilié et continuerait à produire tous ses effets, le Preneur ne pouvant obtenir qu'une réduction de loyer en fonctions des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation de bail.

En conséquence, et sous réserves des autorisations administratives, le Bailleur s'engage à remettre les locaux en l'état dans un délai maximum de deux ans, et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui serait versée par l'assureur sous réserve des dispositions ci-après.

Pendant toute la durée de la remise en état des locaux partiellement détruits, le Preneur acquittera régulièrement le montant de son loyer, en principal et accessoires s'il en existe, et sera en conséquence autorisé à percevoir directement auprès des assureurs les indemnités correspondantes.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au Bailleur, la reconstruction à l'équivalent ou l'utilisation des locaux loués s'avèreraient impossible dans un délai maximum de deux ans, et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité aucune pour le Preneur. l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

## 6.2. Assurances du Bailleur

Le Bailleur s'engage, aux frais du Preneur, à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables.

(a) Les Locaux Loués y compris tous immeubles par destination ou accession et tous agencements et équipements notamment contre les risques suivants :

- Incendie et foudre,
- Toutes explosions,
- Dommages électriques,
- Chute d'aéronefs et objets aériens,
- Choc de véhicules appartenant à un tiers,
- Ouragans, cyclones, tornades, tempêtes,
- Fumée,
- Grèves, émeutes et mouvements populaires,
- Vandalisme et actes de malveillance,
- Dégâts des eaux,
- Bris de glaces pour l'intégralité du mur rideau et les parties communes.

L'assurance s'étend aux garanties annexes dont notamment la perte de loyers et les honoraires d'experts.

(b) Sa responsabilité civile en raison de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs causés à des tiers du fait des bâtiments constituant les Locaux Loués.

Le Bailleur se réserve le droit de couvrir tous autres risques raisonnables. Toutes les assurances seront assujetties aux termes et conditions, limites et exclusions des polices établies par le Bailleur.

Les primes d'assurance seront considérées comme des charges locatives. Le Preneur s'engage à rembourser les primes des assurances contractées par le Bailleur correspondant aux Locaux Loués et couvrant les risques énumérés ci-dessus.

## 6.3. Assurances du Preneur

De son côté, le Preneur s'engage à assurer pendant toute la durée du bail, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable :

a) les meubles, objets mobiliers, matériels, ainsi que toutes les installations mises en place par lui dans les Locaux Loués contre tous les risques, notamment contre les risques de vol, d'incendie, d'explosion et dégâts des eaux ainsi que le recours des tiers et des voisins et le bris de glaces pour les Locaux Loués, et ce pour toute la durée du Bail.

b) sa responsabilité civile vis-à-vis des tiers du fait de son activité, ses matériels et marchandises, de son personnel.

Les polices d'assurances de responsabilité civile souscrites par le Bailleur et le Preneur devront stipuler qu'ils sont respectivement tiers l'un par rapport à l'autre.

Le Bailleur se réserve la faculté d'exiger du Preneur qu'il souscrive toutes autres polices complémentaires qu'il estimerait nécessaire, le tout sans que le contrôle, ni un défaut de contrôle de la part du Bailleur sur les polices et primes puisse emporter une quelconque responsabilité de sa part pour défaut ou insuffisance d'assurance.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins, des

surprimes d'assurances. le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur. à première demande de ce dernier, du montant de la surprime payée par lui et de le garantir contre toute réclamation des voisins. Le Preneur devra notifier au Bailleur toute circonstance qui pourrait aggraver les risques assurés par la police du Bailleur, sous peine de demeurer personnellement responsable envers le Bailleur des conséquences de son silence.

Le Preneur devra justifier au Bailleur de la souscription de ces assurances et du paiement des primes correspondantes dès la signature du présent bail, lors de chaque renouvellement de celui-ci ainsi qu'à toute demande du Bailleur pendant la durée du bail.

Les polices d'assurances relatives à ces garanties, sont maintenues pendant toute la durée du bail, le Preneur doit en acquitter les primes et cotisations et en justifier à tout moment au Bailleur sur simple demande de ce dernier.

A défaut de justification de l'ensemble de ces contrats dans le délai imparti, il sera fait application des dispositions de la clause résolutoire insérée au présent bail.

Le Preneur doit tenir informé sans délai, le Bailleur ou son mandataire, de tous sinistres survenus dans les locaux loués.

Le Preneur s'engage à informer immédiatement le Bailleur de toute réparation rendue nécessaire par toute déprédation ou dégradation quant bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu pour responsable de toute aggravation directe ou indirecte résultant de son silence ou de son retard, notamment vis-à-vis des assureurs du Bailleur.

Le Preneur est tenu de laisser le libre accès aux locaux loués tant au Bailleur qu'à tout expert missionné par les compagnies d'assurance. Il ne peut exercer aucun recours contre le Bailleur du fait du déroulement de ces expertises.

Le Preneur s'engage à garantir le Bailleur de toute réclamation et de tous frais exposés par lui, à raison d'accidents ou dommages causés par le Preneur ou par son véhicule à des tiers à l'intérieur de l'immeuble.

Si le Preneur a la jouissance d'un ou de plusieurs emplacements de parking, il s'engage à assurer sa responsabilité civile en raison du ou des véhicules

remisés et à exercer tout recours direct à raison de vol ou dommage subi par lui-même ou par son véhicule, le Bailleur déclarant, conformément à l'article 1725 du Code civil, qu'il ne le garantit pas du trouble de jouissance qui pourrait être apporté par des tiers et déclinant toute responsabilité pour les accidents ou vols survenant au véhicule.

Le Preneur devra déléguer et transporter au Bailleur le bénéfice desdites assurances de manière que toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre et pour quelque cause que ce soit, soient affectées au privilège du Bailleur à concurrence de toutes sommes dues, échues ou à échoir. A cet effet, le Preneur s'engage à notifier une copie de cet Article à ses assureurs avant la prise de possession des Locaux Loués.

#### 6.4. Renonciation à recours réciproque

Le Preneur ainsi que ses assureurs renoncent à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou de la détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou de troubles de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle des moyens d'exploitation, y compris les éléments incorporels.



Le Bailleur ainsi que ses assureurs, renoncent exclusivement dans la limite des événements garantis par la police du Bailleur et des montants indemnisés, à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre les locataires et/ou autres occupants et leur personnel ainsi que leurs assureurs.

## 7 – CESSION – SOUS-LOCATION

### 7.1. Cession

La cession du bail est strictement interdite sous peine de résiliation du bail.

Le Preneur ne pourra céder, ni concéder le présent bail si ce n'est en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce et pour y exercer l'activité telle que définie aux CONDITIONS PARTICULIERES du présent bail et en restant pendant trois ans à compter de la cession, garant et répondant solidaire du cessionnaire et des cessionnaires successifs, tant pour le paiement des loyers ou de toute autre somme due en vertu des présentes, que pour l'exécution de toutes les



conditions du présent bail sans pouvoir opposer le bénéfice de division et de discussion.

Cette stipulation s'applique à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

Tout acte de cession quelque qu'il soit, même à titre gratuit, des droits résultant du présent bail, devra, à l'état de projet ou de promesse nécessairement faite sous condition suspensive de l'agrément du Bailleur, être notifié dans son intégralité au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. Devront y être joints les trois derniers bilans ou du bilan prévisionnel en cas de création, l'extrait K-bis et les statuts du candidat proposé par le cédant.

Dans le délai de 15 jours, le Bailleur pourra faire connaître son refus d'agréer le candidat. Le refus d'agrément du Bailleur sera légitime si le candidat n'offre pas de garantie suffisante de solvabilité, ne garantit pas le maintien de l'affectation des locaux.

L'acte de cession devra être rédigé par un professionnel du droit et le Bailleur devra être appelé au moins 15 jours à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception à concourir à l'acte de cession ou d'apport et il lui sera remis un exemplaire original de cet acte sans aucun frais pour lui dans le mois de la signature, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du Bailleur et de résiliation des présentes, si bon lui semble et ce, indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

En cas de concours, l'intervention du Bailleur n'emportera, sauf clause expresse, ni adhésion aux clauses de cession, ni novation quelconque aux stipulations locatives en vigueur.

Aucune cession ne pourra être faite s'il reste des loyers et/ou charges dus par le Preneur et en cas d'infraction à l'une quelconque des dispositions ci-dessus, les présentes pourront être résiliées immédiatement, sans préavis, et sans préjudice du paiement de tous dommages et intérêts.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du Bail demeureront tenus envers le Bailleur, solidairement entre eux et avec le Preneur au paiement des loyers et de toutes sommes dues à un titre quelconque en raison ou aux termes du bail, et à l'exécution des conditions du bail

pendant trois ans à compter de la date de la cession, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leur droit.

En cas de cession du fonds de commerce, suite à un redressement ou d'une liquidation judiciaire du Preneur, celle-ci ne pourra également être effectuée que sous les conditions indiquées ci-dessus, en outre le cessionnaire devra offrir à titre de garantie de substitution, une garantie à première demande égale au montant des loyers à courir jusqu'à la fin du bail.

L'ensemble des présentes dispositions sera à peine d'inopposabilité au Bailleur reproduit dans toute promesse de cession, comme dans l'acte constatant la cession.

## 7.2. Sous-location

Le Preneur ne pourra concéder la jouissance ou sous-louer les lieux loués à qui que ce soit en tout ou partie, sous quelque forme que ce soit, et même sous forme de prêt, sous location, hébergement, domiciliation ou autrement, même temporairement et à titre gratuit et précaire, ni donner son fonds en location gérance le tout sous peine de résiliation de plein droit du présent bail.

Dans le cas d'une sous-location qui pourrait exceptionnellement être autorisée par le Bailleur, le Preneur demeure seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du Bailleur et seul responsable des charges et conditions du bail. La sous-location n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le Preneur du chef des présentes.

La sous-location, même autorisée, sera consentie aux risques et périls du Preneur qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire. Il est rappelé que les lieux loués forment un tout indivisible et qu'en conséquence le sous-locataire n'aura aucun droit ni à maintien dans les lieux ni à renouvellement.

Aucune sous-location ne peut être autorisée s'il est dû par le Preneur des loyers, charges ou accessoires.

## 8 - OBLIGATIONS DIVERSES

### 8.1. Modification de forme juridique



Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, tout changement d'état civil, toutes modifications de son statut (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social) dans le mois de l'événement et à signifier au Bailleur dans les formes prévues par l'article 1690 du Code Civil, toute fusion ou apport partiel d'actif.

En cas d'apport partiel d'actif, la Société apporteuse restera garante et répondant solidaire du bénéficiaire de l'apport, du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

### 8.2. 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, et dans aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque ; Le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

### 8.3. Clause résolutoire et sanctions

A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer et/ou charges et/ou d'indemnité d'occupation à leur échéance exacte, d'un rappel de loyer du à la suite d'une révision légale ou contractuelle ou d'une fixation judiciaire ou à défaut d'exécution totale ou même partielle d'une seule des conditions et obligations du présent bail ou des dispositions résultant de la loi, d'une décision de justice, du règlement intérieur et un mois après un simple commandement de payer ou une simple sommation d'exécuter visant la présente clause, ledit bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de formuler aucune demande judiciaire, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au juge des référés du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble pour constater la résiliation encourue et ordonner l'expulsion du Preneur.

En outre, dans le cas où le recouvrement des loyers aurait lieu plus de 15 jours après leur échéance, le Preneur devra payer en sus des sommes dues au Bailleur, et ce, à titre d'indemnité destinée à compenser les frais occasionnés par ce

recouvrement tardif, une somme égale à cinq pour cent (5%) du montant de cette mise en recouvrement si celle-ci a lieu avant tout exploit d'huissier et à dix pour cent (10%) des mêmes sommes si le recouvrement devait être poursuivi par voie judiciaire, n'eût-il été délivré qu'un simple commandement.

En cas de résiliation ou d'expulsion, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts et des dispositions de l'article 1760 du code civil et sans que l'effet de cette clause puisse être arrêté ou suspendu par des offres ultérieures de payer ou de se conformer aux conditions de la location.

Tous frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'états et de modifications, si celles-ci sont nécessaires conformément à l'article L 143-2 du Code de Commerce, seront à la charge du Preneur.

Le Bailleur rappelle en tant que de besoin l'article L. 145-17 du Code de Commerce:

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement aucune indemnité:

S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8 du Code de Commerce, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extra-judiciaire, préciser le motif invoqué, et reproduire les termes du présent alinéa.

### 8.4. Indemnité d'occupation

Au cas où, après expiration ou résiliation de plein droit ou judiciaire ou autre du bail, les lieux ne seraient pas restitués au Bailleur, libres de toute occupation, au jour convenu, le Preneur ou ses ayants-droits serait redevable d'une indemnité d'occupation mensuelle du montant du dernier loyer trimestriel dû en vertu du présent bail majoré de 50 %. outre tous accessoires du loyer.

Cette indemnité est due dès le jour suivant la fin de la location et ce jusqu'au jour de la restitution

des locaux, tout mois commencé étant dû en entier.

Les charges demeurent également dues jusqu'au jour où les lieux sont restitués au Bailleur. le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

#### 8.5. Procédure collective

Dans le cas où une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, au sens des dispositions des articles L. 631-1 et suivants du Code de Commerce, serait ouverte à l'encontre du Preneur, ce dernier devra, dans un délai de quinze jours à compter du jugement d'ouverture de ladite procédure, en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Pour les sommes dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture, il s'opérera de plein droit une compensation entre celles-ci et le dépôt de garantie dont il est spécifié qu'il a été remis par le Preneur au Bailleur à titre de nantissement dans les termes des articles 2355 et suivants du Code Civil.

Cette compensation entre dettes connexes s'opérera conformément aux dispositions de l'article L.622-7 du Code de Commerce.

Si après le jugement d'ouverture, il y a poursuite de l'activité du Preneur dans les lieux loués, le dépôt de garantie devra être immédiatement reconstitué entre les mains du Bailleur. Le Preneur devra respecter l'intégralité des dispositions ci-dessus à peine de résiliation du bail.

#### 8.6. Modifications

Toute modification ou novation qui pourrait être apportée aux présentes, notamment en cas de révision du loyer ou de renouvellement du bail, devra obligatoirement être constatée par un acte établi par le Bailleur ou son mandataire que le Preneur s'oblige à régulariser à première demande.

#### 8.7 – Etendues des présentes

Le présent bail et ses annexes constituent l'unique accord entre les parties : il annule et remplace tout accord ou acte qui aurait pu être conclu entre les parties au sujet de la prise à bail des locaux loués. Le Preneur s'engage à ne pas se prévaloir à l'encontre du Bailleur de tous documents, plaquettes ou autres documents relatifs aux locaux

loués et à l'immeuble, que ce dernier ou tout autre personne lui aurait remis ou dont il aurait pu avoir connaissance.

#### 8.8. Substitution du Bailleur

Pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, si le Bailleur transfère la propriété de l'immeuble, objet des présentes, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, cette dernière se trouverait de plein droit subrogée au Bailleur, lors de ce transfert, dans tous les droits et obligations résultant du présent bail tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation du présent bail.

Le Preneur accepte d'ores et déjà que tout dépôt de garantie ou acte de cautionnement ou de garantie entre les mains du Bailleur au titre du présent bail, soit transféré à l'acquéreur, renonçant ainsi à tout recours contre le Bailleur actuel, vendeur à l'acte au titre de la restitution de ces garanties.

### 9 - ENVIRONNEMENT

#### 9.1. Environnement

Le Bailleur déclare que l'immeuble est en règle, au jour de l'entrée en jouissance, avec toutes les dispositions relatives à la protection de l'environnement et en particulier le décret N° 96-97 du 7 février 1996 et les textes subséquents visant à la protection des risques liés à l'inhalation d'amiante.

Le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet d'activité qui, bien que conforme à la destination des lieux, pourrait être concerné par la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de bail, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des locaux loués et de l'immeuble et à l'environnement.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en

résultant : recherches, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au Bailleur, sans aucun recours contre le Bailleur.

Si les activités du Preneur devaient entraîner une pollution ou un risque de pollution, il s'engage à en supporter toutes les conséquences susceptibles d'en résulter sur l'immeuble, son tréfonds et tous les accessoires de la propriété de l'immeuble, sur les occupants présents ou futurs, voisins, autres locataires de l'immeuble et tous autres tiers.

Il s'engage à supporter le coût d'assainissement de l'immeuble et du terrain et d'une manière générale à garantir le Bailleur de toutes les conséquences susceptibles de résulter pour lui de la pollution intervenue à raison de son activité dans les locaux loués.

Est annexé aux présentes, la fiche récapitulative du diagnostic technique amiante.

## **9.2. Etat des Risques Naturels Miniers et Technologiques**

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 et R 125-26 du Code de l'Environnement, sont annexés aux présentes :

- L'arrêté préfectoral en vigueur dans la commune où sont situés les locaux loués, fixant les modalités d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers concernant les risques précités,
- L'annexe audit arrêté L'imprimé sur l'état des risques, dûment complété.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance de ce document et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

## **9.3 Annexe environnementale**

Dans le cas où les locaux, objet des présentes, sont concernés et conformément à loi n°2010-788 DU 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et l'obligation introduite à l'article L 125-9 du code de l'environnement d'établir une annexe environnementale aux baux portant sur des locaux de bureaux ou de commerce d'une surface de plus de 2000 m2. le Bailleur joint aux présentes une annexe environnementale comprenant les caractéristiques énergétiques des équipements et installations des locaux loués ainsi que leurs consommations réelles connues et la quantité des déchets

générée par le bâtiment.

## **9.4 Diagnostic de performance énergétique**

Il est annexé aux présentes (annexe 8) un diagnostic de performance énergétique (DPE), par application des articles L 134-3 du code de la construction et de l'habitation, et de l'article 3-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, dont le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance.

## **9.5 Etat des sinistres**

Le Bailleur déclare en outre que les locaux loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L 128-2 du Code des assurances) depuis qu'il en est propriétaire.

Le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet d'activité qui, bien que conforme à la destination des lieux, pourrait être concerné par la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Pendant toute la durée des relations contractuelles résultant des présentes, le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

## **10 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de l'ensemble des clauses du présent bail, et ses suites, les parties élisent domicile :

- la RIVP en son siège social,
- le Preneur dans les lieux loués.

Ainsi, tout acte sera réputé régulièrement délivré et opposable au Preneur dans les lieux loués.

## **11 – ENREGISTREMENT - FRAIS**

Si les parties requièrent l'enregistrement des présentes, les frais seront supportés par le Preneur.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux afférents à leurs suites, en ce compris tous avenants, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige à l'exception des frais liés à l'établissement des diagnostics.

O F

Paraphes ..... 1.2

Fait à Paris, le 12 Mai 2016 en 3

exemplaires originaux dont un remis à chacune

LE BAILLEUR

O. ... T  
Directeur Général

LE PRENEUR

[Handwritten signature]

15