

**BAIL COMMERCIAL**  
**Soumis aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce**  
**modifié par la loi n° 2014-626 du 18-06-2014 et de son**  
**décret d'application n° 2014-1317 du 03/11/2014**

**LOCAUX : 24 RUE BOSQUET – 75007 PARIS**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La société dénommée **SCI HAIM**, Société Civile Immobilière au capital de 2.500.00 €, dont le siège social est à PARIS 16<sup>ème</sup> arrondissement – 49 Avenue De La Grande Armée, représentée par Monsieur Cyril Simon **BENCHIMOL**, gérant, demeurant à PARIS 8<sup>ème</sup> arrondissement – 19 Rue De La Trémoille, né le 9 septembre 1986, Célibataire, de nationalité française.

Représentée par son Mandataire, la **Société GESCOFIM-FINORGEST SAS**, Société par actions simplifiée au capital de Trente Huit Mille (38.000.00) Euros, dont le siège social est à PARIS 16<sup>ème</sup> – 49 Avenue de la Grande Armée, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 379 382 690.

Titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur Immeubles et Fonds de Commerce, Gestion Immobilière » n°CPI 7501 2016 000 007 716 délivrée par la Chambre de Commerce et de l'Industrie,

Garantie par la Compagnie Européenne de Garanties et Caution **SOCAMAB**, 16 Rue Hoche – Tour Kupla B – TSA 39999 – 92919 LA DEFENSE CEDEX pour un montant de quatre millions trois cent trente six mille (4.336.000.00) Euros en matière de Gestion Locative et de cent dix mille (110.000.00) Euros en matière de Transaction, représentée par Monsieur Patrick **SAFAR**,

**Dénommées «LE BAILLEUR » dans le présent acte, D'UNE PART,**

**LA SOCIETE «MARIETTE »**, SARL unipersonnelle au capital de 7 000.00 Euros, dont le siège social est situé 24 Rue Bosquet – 75007 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 519 211 155, représentée par Monsieur Alfredo **MARTIN MELLIOR**, en sa qualité de gérant, domiciliée audit siège.

**Dénommée "LE PRENEUR" dans le présent acte,**

**D'AUTRE PART,**



**CI-APRES CONJOINTEMENT DENOMMEES « LES PARTIES » DANS LE PRESENT ACTE**

*Les Parties déclarent et reconnaissent qu'elles se sont engagées librement et de bonne foi dans la signature du présent bail et qu'elles ont chacune disposé du temps nécessaire pour se faire une opinion, apprécier et négocier de façon consensuelle avec l'autre Partie l'ensemble des clauses, charges et conditions du présent bail, avec l'assistance du ou des conseils de leur choix, de manière à ce qu'aucun vice de consentement ne soit invoqué. Les Parties reconnaissent que les stipulations du présent bail constituent un équilibre global en adéquation avec leur stratégie commerciale et leur développement. Ainsi les Parties reconnaissent que le présent bail constitue un contrat de gré à gré au sens du premier alinéa de l'article 1110 du Code civil. »*

**PREAMBULE**

EN TANT QUE DE BESOIN, LE PRESENT BAIL FAIT NOVATION ET EMPORTE RESILIATION A EFFET RETROACTIF DU 31 JANVIER 2021 DU BAIL COMMERCIAL CONCLU ENTRE LES PARTIES CI-DESSUS NOMMEES, EN DATE A PARIS DU 17 MAI 2004 A EFFET DU 1<sup>ER</sup> FEVRIER 2004 POUR SE TERMINER LE 31 JANVIER 2013, SE POURSUIVANT DEPUIS TACITEMENT POUR UNE DUREE INDETERMINEE.

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

Le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur qui accepte les locaux désignés ci-après, dépendant d'un immeuble sis à :

**24 RUE BOSQUET – 75007 PARIS**

**I) DESIGNATION :**

Dans un immeuble sis 24 Rue Bosquet – 75007 PARIS dont la désignation est la suivante :

- Lot 1 : Au rez-de chaussée, sur la Rue Bosquet et la cour, porte face gauche de l'entrée principale de l'immeuble, un local commercial comprenant : une boutique
- Au sous sol : un local à usage de cuisine relié par un escalier.

Le tout formant les 112/1000èmes des charges communes générales.

Tels que les dits lieux se poursuivent et comportent, sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation; le Preneur déclarant bien les connaître pour les occuper déjà et les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auquel ils sont destinés, sans prétendre à aucune diminution du prix ci-dessus proposé, ni à aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

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

**LE PRESENT BAIL EST CONSENTI ET ACCEPTE SOUS LES CONDITIONS CI-APRES ENONCEES SANS LESQUELLES LE BAILLEURN'AURAIT PAS CONTRACTE**

*A. M.*

**II) DUREE :**

- Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 3-6-9 années qui ont commencé à courir rétroactivement à effet du 1<sup>er</sup> Février 2021 pour se terminer le 31 Janvier 2030.

Le Preneur aura néanmoins la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chacune des périodes triennales en prévenant le Bailleur, dans les formes et délais de des articles L.145-4 et L. 145-9 du Code de Commerce par acte extra-judiciaire ou par courrier recommandé avec avis de réception.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de commerce, le Bailleur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prévus par l'article L 145-9 du même code, s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1 et L 145-24 de ce même code ou toute autre disposition, règlement ou loi en vigueur ou à paraître.

**III) LOYER :**

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

**25 000.00 Euros € (VINGT CINQ MILLE EUROS) hors taxes  
et hors charges.**

LE PRENEUR s'oblige à payer ledit loyer au BAILLEUR (ou à son mandataire porteur des quittances) en son domicile, **trimestriellement à terme d'avance**, aux quatre termes d'usage, les 1<sup>ER</sup> JANVIER, 1<sup>ER</sup> AVRIL, 1<sup>ER</sup> JUILLET, 1<sup>ER</sup> OCTOBRE de chaque année, et la première fois le 1<sup>er</sup> Février 2021 pour la période du 01/02/2021 au 31/03/2021.

Le Preneur règlera en sus du loyer en principal l'intégralité des charges, taxes, prestations afférentes aux lieux loués telles qu'elles résultent du décompte du syndic suivant détail joint en annexe.

Une régularisation annuelle concernant ces charges provisionnelles sera effectuée.

Le Preneur remboursera en outre les taxes locatives telles que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe foncière, la taxe de balayage mais également la taxe sur les locaux commerciaux si elle était applicable, ainsi que toute nouvelle taxe qui se substituerait ou toute nouvelle taxe qui viendrait grever l'immeuble loué.

**IV) PROVISIONS SUR CHARGES :**

Les charges provisionnelles sont fixées à **MILLE HUIT CENTS EUROS (1 800.00 €)** par an.

Le PRENEUR s'engage à verser une provision trimestrielle de **QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (450.00 €)** qui sera réglée en même temps que le loyer. Une régularisation annuelle concernant ces charges provisionnelles sera effectuée, le PRENEUR s'engageant à compléter en tant que de besoin les versements déjà effectués sur production d'un décompte et justificatifs.



**TVA :**

Le présent bail est assujéti à la TVA à la date de signature des présentes, le Bailleur ayant pas opté pour son assujéttissement.

**V) DEPOT DE GARANTIE :**

Le montant du dépôt de garantie pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du PRENEUR et du paiement de toutes sommes qu'il pourrait devoir au BAILLEUR, notamment loyers, charges, taxes et indemnités de toute nature est fixé à un montant représentant trois mois de loyers hors taxes et hors charges, soit la somme de **6 250.00 € (SIX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS)**.

En conséquence, le PRENEUR versera la somme de **1 198.00 € (MILLE CENT QUATRE VINGT DIX HUIT EUROS)**, laquelle ajoutée au dépôt déjà existant de **5 052.00 € (CINQ MILLE CINQUANTE DEUX EUROS)** formera un total de **6 250.00 € (SIX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS)**.

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie devra être immédiatement réajusté, de façon à toujours représenter trois mois de loyer.

Cette somme restera entre les mains du Bailleur pendant tout le cours du bail sans être productive d'intérêts. Elle sera affectée à garantir l'exécution par le Preneur des charges, clauses et obligations lui incombant en vertu du présent acte, ainsi que le paiement de toutes sommes dont il pourrait être débiteur en fin de bail à un titre quelconque. Par suite, ladite somme ne pourra tenir lieu de paiement d'un terme de loyer devenu exigible ou de tout autre somme due au Bailleur au cours du bail.

Ce dépôt de garantie sera remboursable en fin d'occupation, après déménagement et remise des clés, et seulement après apurement des comptes et règlement intégral des droits du Bailleur.

En cas de vente de l'immeuble, le Preneur consent par avance au transfert du dépôt de garantie à l'acquéreur de l'immeuble auquel incombera de ce fait la charge de sa restitution.

**VI) INDEXATION - REVISION DU LOYER :**

Sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable, le montant du loyer sera automatiquement assujéti à une indexation annuelle. Il variera donc chaque année à la date anniversaire du bail, le **1<sup>er</sup> Février**, par application du dernier indice INSEE des loyers commerciaux (ILC) connu à la date anniversaire par référence à l'indice de la même période de l'année précédente.

L'indice de base étant le dernier indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du bail, soit l'**ILC du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 (115.70)**.



L'indice de comparaison servant au calcul de la révision sera l'indice du même trimestre de l'année suivante. Et ainsi de suite chaque année, l'indice de comparaison de l'année précédente deviendra l'indice de référence auquel lui sera comparé l'indice du même trimestre l'année suivante.

La première indexation annuelle interviendra à effet du **01/02/2022** et sera effectuée entre la variation de l'indice **ILC du 3e trimestre 2021 (non paru à ce jour)** et l'indice de base à savoir celui du **3<sup>ème</sup> trimestre 2020 (115.70)**.

Cette clause d'indexation ne fait pas obstacle à l'application des révisions triennales légales prévues par les dispositions des articles L 145 -37 et L 145-38 du Code de commerce.

En cas de modification dans la publication de l'indice des loyers commerciaux, les parties conviennent de se référer à tout indice légal de remplacement, ou à défaut d'entente, à un tiers expert.

#### **VII) DESTINATION :**

Ne pouvoir exercer dans les lieux loués que l'activité de :

**« BAR RESTAURANT PLATS A EMPORTER ».**

à l'exclusion de toute autre, même temporairement.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de son activité, qui ne devra en aucun cas troubler la jouissance de l'immeuble et du voisinage, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété en la matière.

#### **VIII) CHARGES ET CONDITIONS :**

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions énoncées au présent acte indépendamment de celles pouvant résulter de la Loi, du règlement de copropriété, des servitudes diverses ou de l'usage, que le Preneur s'engage à respecter, sous peine de résiliation immédiate du présent bail et de toutes indemnités et dommages-intérêts.

**Ainsi, sous peine de résiliation, le Preneur s'engage notamment à :**

##### **1. OCCUPATION – JOUISSANCE :**

**1.1** Tenir les locaux loués constamment garnis de meubles et effets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et valeurs suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

**1.2** Tenir les lieux loués toujours ouverts et achalandés.

**1.3** Ne déposer, ni laisser séjourner quoi que ce soit, même momentanément, en dehors des lieux loués, notamment dans aucun lieu commun de l'immeuble.

**1.4** N'employer dans les lieux loués aucun appareil de chauffage à combustion lente, ou produisant des gaz nocifs, et des combustibles pouvant colmater, bistrer ou détériorer les conduits de fumée, lesquels au surplus ne pourront être utilisés pour un usage autre que celui auquel ils sont



destinés. Le Preneur devra prendre toutes dispositions utiles pour que ses installations de chauffage, d'éclairage et autres utilisées dans sa location ne puissent constituer un danger quelconque et il demeurera responsable de toutes conséquences pouvant résulter desdites installations à l'exception des installations communes. Le Preneur devra également gérer ses propres déchets et ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte utiliser les poubelles de l'immeuble.

**1.5** Ne pas sous-louer, en tout ou en partie, ni héberger aucun occupant même provisoirement et à titre gratuit, ni substituer à quelque titre que ce soit une tierce personne dans la jouissance des lieux loués, que le Preneur devra occuper personnellement.

**1.6** Ne pouvoir céder ses droits au présent bail, en totalité ou en partie, si ce n'est à un successeur dans son commerce, mais dans ce cas, en totalité seulement et le Preneur restant garant et répondant solidairement du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail dans une durée limitée à trois ans à compter de la date de la cession.

De plus, le cessionnaire sera dans tous les cas, du seul fait de la cession, garant solidaire du paiement de la totalité des sommes dues au titre du présent bail par le Preneur à la date de la cession.

En outre la cession devra avoir lieu par acte authentique ou par acte sous seing privé à la condition expresse qu'il soit rédigé par un avocat, auquel le Bailleur sera appelé et dont il lui sera délivré une grosse sans frais pour lui servir de titre exécutoire direct contre le cessionnaire.

Que le Bailleur compare ou non, un original enregistré dudit acte devra lui être délivré, sans frais pour lui, dans les deux mois de la signature de la cession. Ces dispositions s'appliqueront à toutes les cessions successives et ce à peine de résiliation du bail et/ou de nullité de toute cession intervenue en contravention avec les dispositions qui précèdent.

**1.7** En cas de cession du fonds de commerce, le Preneur devra notifier au Bailleur par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, son intention de céder. Le Bailleur pourra, dans le mois de cette notification, faire connaître au Preneur qu'il entend exercer à son profit ou celui de toute autre personne qu'il substituera, un droit de préemption.

**1.8** Le bénéficiaire de ce droit exécutera en lieu et place du candidat acquéreur, les clauses et conditions du projet d'acte de cession. A défaut d'exercice par le Bailleur de ce droit de préemption, toute cession à intervenir au cours du présent bail devra préciser l'engagement du cédant de rester solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de l'exécution des clauses et conditions du bail ainsi que l'engagement solidaire du cessionnaire envers le cédant pour le paiement de toutes sommes dues au jour de la cession.

**1.9** La cession devra être constatée par acte authentique ou par acte sous seing privé à la condition expresse qu'il soit rédigé par un avocat, auquel le Bailleur sera appelé à concourir par une sommation par acte extra-judiciaire délivrée au moins quinze jours à l'avance. Une grosse de la cession devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

**1.10** Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge, et en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

**1.11** N'installer aucune machine ou moteur, susceptible de mettre en cause la structure de l'immeuble, sans l'autorisation écrite du Bailleur. Faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

**1.12** Donner accès dans les lieux loués au Bailleur, à son représentant, à son architecte ou ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire. Lorsqu'un congé aura été établi, ou si le Bailleur

↓ A.M

désire vendre son immeuble, le Bailleur aura le droit de mettre un écriteau, à l'emplacement de son choix et le Preneur sera tenu de laisser visiter les lieux pendant les jours et heures ouvrables, sous peine de dommages-intérêts, pendant les heures d'ouverture du local.

1.13 Un état des lieux d'entrée et de sortie sera établi contradictoirement entre les parties.

## 2. ENTRETIEN-TRAVAUX :

2.1 Prendre les locaux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun travaux de remise en état ou de réparation, et ce par dérogation aux Articles 1719 et 1720 du Code Civil.

2.2 Faire exécuter, tant au début du présent bail, que pendant son cours, toutes les réparations. Les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil restent à la charge du Bailleur.

La devanture et la fermeture de la boutique devront être remises en état et repeintes tous les trois ans. La réfection complète de la devanture et de la fermeture de la boutique sont à la charge du Preneur.

2.3 Entretien des lieux loués pendant toute la durée du bail en bon état de réparations locatives et d'entretien. Notamment, entretenir, réparer ou remplacer si besoin est, le tout à ses frais, les réservoirs d'eau, canalisations, chéneaux, descentes d'eau pluviale, les appareils de gaz et d'électricité, les vitrages et toitures, les appareils sanitaires... etc., les garantir contre les gelées, à l'exception des choses communes.

2.4 Ne faire aucune démolition ou percement de murs etc., sans le consentement exprès préalable et écrit du Bailleur ou de son mandataire. Tous travaux autorisés devront être exécutés sous la seule responsabilité du Preneur, par des entreprises compétentes et, si le Bailleur le réclame, sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les frais et honoraires seront supportés par le Preneur et resteront à sa charge. Tous embellissements et améliorations resteront à l'expiration du bail la propriété du Bailleur sans indemnité, à moins qu'il ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif, sauf travaux agréés préalablement par le Bailleur.

Le Preneur pourra librement procéder à tous travaux d'aménagement, d'agencement, de décoration, de modification de la distribution des locaux loués dès lors que ces modifications ne touchent ni à la structure de l'immeuble ni aux éléments d'équipements communs et après avoir obtenu préalablement, le cas échéant, les autorisations administratives et/ou du syndicat de copropriété.

Le Bailleur autorise d'ores et déjà en tant que de besoin tous les travaux du Preneur nécessaires à la mise en place de son concept relevant exclusivement de l'article 605 du Code civil, suivant plans en annexe.

2.5 Souffrir et laisser faire sans pouvoir en discuter l'urgence ni prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous les travaux quelle qu'en soit l'importance, que le Bailleur jugera nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, ou dans les immeubles voisins, tous travaux d'amélioration ou de construction nouvelle, de transformation ou de surélévation, tout bouchement de vides de cours et courettes, de jours de souffrance et toute construction voisine pouvant diminuer le jour et la vue, quelle qu'en soit la durée, même à excéder 21 jours, et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, et laisser pénétrer dans les lieux les architectes, entre Preneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux.

2.6 Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le Bailleur dans le cas où les lieux loués viendraient à être endommagés ou détruits par vétusté, vice de construction, ou toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, le présent bail étant résilié de plein droit et sans indemnité.

{ A.M

2.7 Faire exécuter à ses frais et au lieu et place du Bailleur tous travaux, concernant les lieux loués et requis par les services d'hygiène, de police ou sur injonction de toute autorité administrative, de sécurité, de mise en conformité avec toute réglementation ou d'accessibilité aux personnes handicapées, quel que soit le handicap. De manière générale, le Preneur s'engage à exécuter au lieu et place du Bailleur tous travaux et toutes réparations qui pourraient être nécessaires dans les lieux loués et à laisser le propriétaire et ses techniciens vérifier l'état des locaux loués à toute époque de l'année.

2.8 Rendre en fin d'occupation les lieux, vidés de tout mobilier et agencement, en bon état de réparations de toutes sortes. Faire dresser à ses frais par l'architecte du Bailleur, l'état des réparations locatives et en acquitter le montant.

### 3. RESPONSABILITE RECOURS :

3.1 S'assurer contre le bris de glaces, l'incendie, les explosions et le dégât des eaux pour ses mobilier, matériel, marchandises, informations et données informatiques, ainsi que pour les risques locatifs et le recours des voisins, à une compagnie d'assurance notoirement solvable, avec affectation au privilège du Bailleur.

Les polices d'assurance devront comporter une renonciation à tous les recours contre le propriétaire et son mandataire.

Produire sous quinzaine la police d'assurance correspondante et justifier sans qu'il soit besoin de le demander, du règlement des primes annuelles. Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de ces surprimes, de ses éventuels préjudices, et de le garantir contre toutes réclamations d'autres locataires ou de tiers. Informer le Bailleur de tout sinistre survenant dans les lieux loués.

Assurer contre le vol, le mobilier, les marchandises et toutes valeurs mêmes immatérielles garnissant les lieux loués, le Bailleur n'étant tenu à aucune garantie en cas de vol ou de cambriolage à l'intérieur des lieux loués ou dans les locaux à usage commun, conformément aux dispositions de l'Article 1725 du Code Civil.

3.2 S'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou le fait des gens à son service, aux autres commerces dans l'immeuble, à la tranquillité des autres occupants et au bon ordre de la maison. Ne faire aucun déballage et emballage dans les parties communes de l'immeuble. N'exposer aux fenêtres et aux murs de l'immeuble, en dehors de la devanture, aucune enseigne ni aucun objet de quelque nature qu'il soit. Ne faire emploi d'aucun appareil bruyant ou dangereux, n'avoir aucun animal bruyant ou malpropre.

Se conformer aux règlements établis par le Bailleur ou son mandataire pour la bonne tenue et la tranquillité de l'immeuble, et au règlement de copropriété.

#### Renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur:

- a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, quelle qu'en soit la cause,
- b) en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur au concierge,

| A.M

- c) au cas où les lieux ou l'immeuble viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés, toutes actions à cet égard ne pouvant être engagées par le Preneur ou ayants droit que contre l'autorité responsable qu'il devrait alors assigner directement,
- d) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle qu'en soit la qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ou son mandataire,
- e) en cas d'humidité, fuites, infiltrations, inondations ou toute autre cause, ainsi que des fuites sur canalisations communes masquées par un coffrage établi par le Bailleur, le Preneur devra toujours s'assurer contre ces risques,
- f) en cas de péril quelle qu'en soit la cause, le Preneur devra en outre protéger par ses propres moyens et à ses frais les agencements immobiliers pendant le temps nécessaire à l'intervention des entreprises et à la réparation,
- g) en cas d'interruption, même prolongée, d'eau, gaz, électricité, chauffage ou ascenseur,
- h) en cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, s'il en existe, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égouts, le Bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

Réciproquement, le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs à tout recours qu'il serait en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs au titre de tous dommages matériels et immatériels pouvant résulter d'incendies, d'explosions et risques spéciaux survenus dans l'immeuble dont dépendent les lieux loués.

Le Bailleur pourra toutefois exercer tout recours contre le Preneur ou son assureur en cas de malveillance avérée émanant du Preneur ou de refus de garantie de l'assureur du Bailleur, dans l'hypothèse où le sinistre ne serait pas pris en charge par l'assureur de l'immeuble.

Aucun fait de tolérance de la part du Bailleur quelles qu'en soient la fréquence et la durée ne pourra créer un droit en faveur du Preneur. Le Bailleur ou son mandataire pourra toujours y mettre fin. Toute dérogation aux obligations qui incombent au Preneur en vertu du présent bail, de la Loi ou des usages, ne pourra résulter que du consentement préalable, exprès et écrit du Bailleur.

#### **4. CHARGES ET CONDITIONS :**

4.1 Rembourser au Bailleur ou à son mandataire en acquittant chaque terme de loyer, même à titre provisionnel, les charges locatives, prestations et dépenses sans distinction (suivant liste en annexe). Satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet, et en particulier d'acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe foncière, de déversement à l'égout, de balayage et autres incombant à l'immeuble, la taxe spéciale prévue au profit du Fonds National d'Amélioration de l'Habitat, la taxe sur les locaux commerciaux, la taxe sur les bureaux, la C.R.L., la TVA, toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations d'impôts et tous autres impôts nés ou à naître dont les propriétaires sont responsables à un titre quelconque, et justifier de leur acquit à toute réquisition.

Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires à quelque titre que ce soit.

| A.M

Rembourser au Bailleur par trimestre la consommation d'eau d'après les indications portées au compteur divisionnaire, ainsi que tous les frais de location de compteurs, ou d'après les décomptes du syndic.

4.2 Le Bailleur se réserve le droit d'exiger à tout moment de la location, soit un abonnement direct du Preneur, soit la pose d'un compteur divisionnaire.

Dans un cas comme dans l'autre, le Preneur aurait à supporter tous frais de modification, d'installation, de pose et de fournitures de conduites et de compteurs. La consommation d'eau enregistrée serait payée en totalité par le Preneur.

4.3 Ne réclamer aucune indemnité au Bailleur en cas d'arrêt dans la distribution d'eau ou de manque de pression d'eau. S'entendre directement avec toute compagnie pour l'usage et la consommation du gaz, de l'électricité et de l'eau, sans garantie du Bailleur. Le coût de toute modification ou tout changement de conduites principales et transformateurs d'électricité sera assumé par le Preneur.

#### **X). CLAUSE RESOLUTOIRE :**

Il est précisé que la clause résolutoire ci-après stipulée s'applique à l'ensemble des clauses, charges et conditions contenues aux présentes.

Il est expressément convenu que le bail pourra être résilié de plein droit et sans aucune autre formalité judiciaire et un mois après un commandement de payer ou une sommation de faire, délivré au Preneur par acte extra-judiciaire resté infructueux, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs, en cas d'inexécution par le Preneur d'un seul de ses engagements ou d'une seule des conditions et obligations du bail ou des dispositions résultant de la loi, d'une décision de justice, du règlement de copropriété ou du règlement intérieur s'il en existe, ci-après rappelés de manière non exhaustive :

- Défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou indemnité d'occupation ou réajustement de dépôt de garantie ou arriéré dû par suite d'indexation, de révision ou de renouvellement ou de décision judiciaire, ou quote-part de charges ou fraction de quote-part de charges et/ou accessoires (impôts, taxes et toutes sommes contractuellement à la charge du Preneur en vertu du bail), à leur échéance, ainsi que des frais de commandement et autres frais réglés par le Bailleur en lieu et place du Preneur ou /et en cas de poursuites judiciaires à son encontre;
- Exploitation non conforme aux obligations résultant de la clause « DESTINATION » de l'article VII du bail;
- Non respect des obligations résultant de l'article VIII du bail « CHARGES ET CONDITIONS » :
  - 1-Occupation – Jouissance (1.1 à 1.13)
  - 2-Entretien – Travaux (2.1 à 2.8)
  - 3-Responsabilité – Recours (3.1 à 3.2 de « a » à « h »)
  - 4-Charges et Conditions (4.1 à 4.4)

Cette clause étant stipulée au seul bénéfice du Bailleur, il pourra y renoncer si bon lui semble.

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au Juge des Référé pour constater le manquement aux obligations, le jeu de la présente clause résolutoire et prescrire l'expulsion du Preneur.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du Preneur ayant ou non provoqué cette résiliation et du fait même de cette résiliation.

#### **XI). ADAPTATION DU BAIL ET DU BAIL RENOUVELE**

De convention expresse, les Parties, pleinement informées des dispositions de l'article 1195 du code civil permettant une renégociation du contrat en cas de changement de circonstances imprévisible, décident d'écarter purement et simplement son application.

#### **XII). FRAIS :**

Tous les frais des présentes et ceux qui en seraient la suite ou la conséquence seront à la charge du Preneur qui s'oblige à les régler.

Le Preneur ou ses ayants droit s'engage en outre à rembourser au Bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais et honoraires d'avocat, d'huissier, d'avoué et de justice motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail.

#### **XIII. ELECTION DE DOMICILE :**

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous les actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- par le Bailleur, en son domicile,
- et, par le Preneur, dans les lieux loués, avec attribution de juridiction au Tribunal du lieu de l'immeuble.

#### **XIV). DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET DOCUMENTS ANNEXES :**

Aux présentes sont annexés les diagnostics suivants :

- Diagnostic Technique Amiante (DTA)
- Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
- Etat des Risques et Pollutions (ERP)
- Etat des lieux d'entrée
- Inventaire de la répartition des travaux, charges et redevances entre Bailleur et Preneur
- Liste des travaux exécutés au cours des 3 dernières années et des travaux prévisionnels des 3 années à venir

FAIT ET SIGNE EN TROIS EXEMPLAIRES, A PARIS, LE

LE PRENEUR\*

- Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé »

*Lu et approuvé*

25/07/2021

LE BAILLEUR\*

**GESCOFIM-FINORGEST SAS**  
49 av de la Grande Armée  
75116 Paris cedex 16  
RCS Paris 379 382 690

*A.M.*