

IMM. A PARIS (75017)
Rue de Prony

RENOUVELLEMENT DE BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Les membres de l'Indivision NICOLAS, composée de :

- Madame Gabrielle SPIELMANN, née NICOLAS le 29 juillet 1958 à SELESTAT, demeurant au 14 Faubourg Saint Pierre - 68750 BERGHEIM,
- Madame Mireille ORTH, née NICOLAS le 21 septembre 1959 à SELESTAT, demeurant au 28 rue Jeanne d'Arc - 67000 STRASBOURG,
- Madame Françoise DUTAL, née NICOLAS le 17 mai 1962 à SELESTAT, demeurant au 2 rue du Tartet à DOUBS,
- Madame Geneviève FALLER, née le 2 juin 1933 à COLMAR, demeurant au 1 rue du Docteur Oberkirch à SELESTAT,
- Monsieur Georges Henri Abel NICOLAS, né le 26 mai 1928 à MONTGERON, demeurant au 1 rue du Docteur Oberkirch à SELESTAT,

Représentés par la Société Michel LAURENT, Administrateur de Biens à PARIS
Société Anonyme, au capital social de 1.050.000 Euros, ayant son siège social à
PARIS 14 - 24 Avenue de l'Opéra, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
PARIS sous le numéro 632 049 763, titulaire de la carte professionnelle d'agent immobilier n°
901 215 000 002 853, délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de PARIS et
garantie par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC), 16 rue Hoche -
Paris Cedex 5 - TSA 39999 - 92919 La Défense Cedex, prise en la personne de son Président
d'Administration Général, Monsieur Arnaud-Thomas BEZARD,

Engrés désignés «Le Bailleur»

D'UNE PART

ET

LA SOCIETE SESAME FOOD, Société par actions simplifiée au capital de 20.000
Euros, immatriculée au Registre du Commerce de Paris sous le numéro 788 759 637, dont le
siège social est à PARIS (75017), Rue Jouffroy d'Abbans, numéro 96, représentée par
Monsieur Jérémie TEBOUL, dûment habilité à l'effet des présentes,

Engrés désigné «Le Preneur»

D'AUTRE PART

Engrés dénommés ensemble « Les Parties »

1

AT

PREALABLEMENT AU RENOUELEMENT DU BAIL FAISANT L'OBJET DES PRESENTES, IL EST RAPPELE CE QUI SUIT :

1°/ Par acte sous seings privés en date à Paris, du 2 Novembre 2006, non enregistré, les membres de l'INDIVISION de Mesdames SPIELMANN, ORTH et VERMOT-DESROCHES, propriétaire, ont fait bail et donné à loyer à la Société TINI'S, aux droits de laquelle se trouve actuellement la Société SESAME FOOD, des locaux à usage commercial, dépendant d'un immeuble sis à PARIS (75017), Rue de Prony, Numéro 64.

Ce bail a été consenti sous diverses clauses, charges et conditions, notamment de ne pouvoir exercer dans les lieux loués que le commerce de Salon de thé, vente à consommer sur place de sandwiches, viennoiserie et salades composées, sans fabrication sur place, à l'exclusion de tout autre, pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 15 mars 2006 pour se terminer le 14 mars 2015, au gré du Preneur seul, et à charge pour lui, s'il entend mettre fin au bail à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales de signifier congé au Bailleur par acte extrajudiciaire.

Cet acte a été consenti, notamment, moyennant un loyer annuel en principal, hors charges et hors taxes, de 11.433,68 Euros, et le versement d'un dépôt de garantie de 5.716,84 Euros.

2°/ Par avenant n°2 en date du 23 septembre 2009, le loyer en principal, hors charges et hors taxes qui était de 11.433,68 Euros a été révisé, en application de la clause « XII - REVISION » du bail. Il a été ainsi fixé à la somme de 12.617,34 Euros, à compter du 16 mars 2009, le dépôt de garantie ayant également été revalorisé à la somme de 6.308,67 Euros.

Par avenant n°3 en date du 25 septembre 2012, le loyer en principal, hors charges et hors taxes, qui était de 12.617,34 Euros a été révisé. Il a été ainsi fixé à la somme de 13.574,36 Euros à compter du 17 mars 2012, le dépôt de garantie ayant également été revalorisé à la somme de 6.787,18 Euros.

Par avenant n°4, la révision du loyer, qui était de 13.574,36 Euros a également été actée. Il a été ainsi fixé à la somme de 13.700,28 Euros, le dépôt de garantie ayant également été revalorisé à la somme de 6.850,14 Euros.

3°/ Suivant acte du Ministère de la SCP Stéphane BOUAZIZ, Huissiers de Justice Associés, en date à Paris du 30 Novembre 2017, la Société SESAME FOOD a sollicité le renouvellement de son bail, ce qui a été accepté par le Bailleur.

C'est dans ce contexte que les parties se sont rapprochées et sont convenues de procéder au présent renouvellement de bail, aux conditions et termes ci-après exposés.

AT

DES

CECI EXPOSE IL A ETE DIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

RENOUVELLEMENT DE BAIL - DESIGNATION

Le Bailleur donne, par les présentes, à bail au Preneur, une boutique, formant le lot n°4 du règlement de copropriété, en façade sur la rue Jouffroy, numéro 96, avec sous-sol sous partie de la boutique, formant le lot n°27, à l'exception de tous autres non visés ci-dessus.

Tels que lesdits locaux se poursuivent et comportent, sans exception ni réserve et sans plus ample désignation, le Preneur déclarant en avoir parfaite connaissance pour les occuper déjà.

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF ANNEES, entières et consécutives qui ont commencé à courir à compter du **PREMIER MAI DEUX MIL DIX HUIT (01/05/2018)** pour se terminer le **TRENTE AVRIL DEUX MILLE VINGT SEPT (30/04/2027)** au gré du Preneur seul et à charge pour lui, s'il entend mettre fin au bail à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales, de signifier congé au Bailleur par acte extra-judiciaire au moins six mois à l'avance.

LOYER ET ACCESSOIRES

1°/ LOYER

Le présent bail est, d'autre part, accepté et consenti moyennant un loyer annuel en principal de **QUINZE MILLE SOIXANTE DIX EUROS (15.070,00 Euros)**, hors taxes, hors charges.

Le loyer sera majoré éventuellement de la taxe sur la valeur ajoutée le grevant.

Ledit loyer payable par trimestre et à terme échu.

2°/ CHARGES

Le loyer ci-dessus s'entend outre charges, taxes et prestations remboursables dans les conditions ci-après précisées à l'article XIII.

CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

Les Parties, pendant le cours du bail, seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage, ainsi qu'aux conditions suivantes que le Preneur s'engage à exécuter :

I - ACTIVITES.AUTORISEES

I-1/ De ne pouvoir exercer dans les lieux loués que le commerce de salon de thé, vente à consommer sur place de sandwiches, viennoiserie, salades composées, sans fabrication sur place, à l'exclusion de tout autre.

I-2/ Le Preneur ne devra donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres locataires. Le Preneur fera, en conséquence, son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

II - GARNISSEMENT ET EXPLOITATION COMMERCIALE

II - I/GARNISSEMENT

De tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, objets mobiliers et matériels, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des charges et clauses du présent bail.

II - 2/ AUTORISATIONS

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives, et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités devant être exercées dans les lieux loués et à leur utilité et, notamment, en application de la législation sur les locaux à usage de bureaux.

III - ENTRETIEN - TRAVAUX - REPARATIONS

III - 1/ De prendre les locaux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun travail de finition, remise en état ou de réparation.

III - 2/ De tenir les lieux loués pendant toute la durée du bail en bon état et d'effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, à l'exception des grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil.

III - 3/ De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur ou de son représentant.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seraient à la charge du Preneur.

En outre, le Preneur sera tenu de remettre les lieux, à la fin du bail, dans le même état qu'il les aura trouvés, ou, si le Bailleur le préfère, de laisser, à la fin du bail, sans indemnité, tous changements et travaux autorisés.

III - 4/ Tous les travaux de construction, amélioration réalisés par le Preneur dans les lieux loués feront accession à la propriété en fin de bail sans indemnité, si mieux n'aime le bailleur demander la remise des locaux dans leur état d'origine.

III - 5/ De souffrir, sans indemnité, tous travaux d'amélioration ou même de construction nouvelle que le Bailleur se réserve de faire exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, celle dernière excédât-elle quarante jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.

De supporter, à ses frais, toutes modifications d'arrivée, de branchement, de remplacement, de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité ou du chauffage.

Il est ici précisé que lors du renouvellement du bail puis tous les trois ans, le Bailleur communique au Preneur par simple lettre, un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel.

Les locaux loués formant un lot détenu en copropriété, l'état prévisionnel et le budget des travaux à réaliser dans les trois prochaines années sont tels que décrits dans le procès-verbal de la dernière assemblée générale de l'immeuble qui s'est tenue à la date de signature des présentes, dont le procès-verbal est joint aux présentes.

Le Bailleur adresse au Preneur, en annexe aux présentes, les procès-verbaux des trois dernières années, l'informant sur les travaux qui ont été réalisés, le cas échéant, dans les trois années précédant la date de signature des présentes, en précisant leur coût.

III - 6/ D'informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre ou de cette dégradation, et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit à sa compagnie d'assurance.

III - 7/ De faire ramoner les cheminées toutes les fois qu'il sera nécessaire, et au moins deux fois par an et en fin de jouissance, soit par ses soins, soit par le fumiste du Bailleur et, dans les deux cas, aux frais du Preneur; le fait du ramonage par le fumiste du Bailleur ne dispensant pas le Preneur de la surveillance ni de la responsabilité qui lui incombent en vertu de l'article 1733 du Code Civil.

IV - CESSION ET SOUS-LOCATION

IV - 1/ De ne pouvoir sous-louer ni se substituer toute personne ou société, même à titre gratuit, dans les lieux loués.

L'autorisation expresse de sous-location partielle, si elle était accordée, n'emporte pas, en tout état de cause, dérogation à l'indivisibilité du bail, conventionnellement stipulée au bénéfice exclusif du Bailleur.

IV - 2/ De ne pouvoir céder son droit au bail si ce n'est à l'acquéreur du fonds de commerce.

IV - 3/ En cas de cession régulière ou dûment autorisée du droit au bail ou de l'ensemble du fonds, la cession devra préciser l'engagement du cédant de rester garant et solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du bail, pour une durée de 3 ans à compter de la cession, et devra être constatée par un acte auquel le Bailleur sera appelé à concourir par notification effectuée au moins quinze jours à l'avance.

La cession devra être constatée soit par un acte authentique, soit par un acte sous seings privés préalablement soumis au conseil du Bailleur. Une grosse ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au Bailleur dans le mois de la signature, aux frais du Preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

V - ENSEIGNES

V - 1/ Le locataire ne pourra, en aucun cas, apposer des affiches, bannières, banderoles, etc..., sur la façade ou sur les surfaces communes, sans avoir obtenu, préalable, l'autorisation écrite du Bailleur, laquelle, à défaut de durée déterminée précise, conservera un caractère précaire et révocable.

V - 2/ Le Preneur devra obtenir, pour toutes enseignes, l'autorisation préalable et écrite du gérant et de l'architecte du Bailleur (appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et avec le standing de l'immeuble, en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement) et faire son affaire personnelle des autorisations administratives requises.

VI - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

VI - 1/ De se conformer aux usages en vigueur et à tous règlements concernant l'organisation et la bonne tenue de l'immeuble.

VI - 2/ De n'utiliser aucune partie commune, galerie, trottoir, couloir, etc., pour aucun déballage ou emballage, pour exposer aucune marchandise, pour placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations.

Les colis et marchandises devront, dès leur arrivée dans l'immeuble, être entreposés dans les locaux privatifs et aucun emballage ne devra demeurer dans les parties communes.

VI - 3/ De n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués ; de n'utiliser, également, aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radio-téléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni ces appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.

VI - 4/ De ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvriers que par les accès ou ascenseurs éventuellement ou spécialement affectés à cet égard.

VI - 5/ De ne pouvoir installer, dans les lieux loués, aucun moteur ou machine quel que de bureau ou informatique, qu'à charge pour ces derniers matériels, s'ils

fonctionnement motivait des réclamations justifiées des autres locataires et exploitants, de faire cesser sans délai la cause du trouble.

VI - 6/ De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter normalement et, en cas de doute, de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble.

VI - 7/ De s'abstenir de toutes activités dangereuses, incommodes ou insalubres ; de prendre toutes mesures utiles pour empêcher tous bruits excessifs ou odeurs désagréables ; de s'abstenir de jeter des produits corrosifs dans les égouts et canalisations, de ne rien faire d'une manière générale qui puisse boucher lesdites canalisations.

VII - CLAUSE PARTICULIERE

NEANT

VIII - ASSURANCES

De faire assurer contre l'incendie et toutes explosions le mobilier et le matériel, les marchandises, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, par une compagnie d'assurance notoirement solvable ; de maintenir cette assurance pendant tout le cours du présent bail, d'en acquitter exactement les primes et cotisations annuelles et de justifier de tout à première réquisition du Bailleur. Les capitaux assurés devront être suffisants pour éviter l'application de règles proportionnelles par les compagnies ; en cas d'insuffisance d'assurance, le Preneur en sera personnellement responsable.

Dans le cas où l'activité exercée par le Preneur entraînerait, soit pour le Bailleur, soit pour le voisin, des surprimes d'assurance, le Preneur devra garantir le Bailleur de toutes réclamations qui pourraient lui être faites à ce sujet.

IX - RESPONSABILITE ET RECOURS

De renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

a) en cas de vol ou de tout acte délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le Bailleur n'assumant, notamment, aucune obligation de surveillance ;

b) en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité ou du chauffage ou en cas d'arrêt, même prolongé, du fonctionnement de l'ascenseur et des monte-charges ;

c) en cas de modification ou suppression du gardiennage ou du concierge, ce service restant pour le Bailleur une simple faculté ;

d) en cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres occupants de leur personnel, fournisseurs ou clients.

X - VISITE DES LIEUX

Le Bailleur se réserve pour lui, ou pour toute personne le représentant ou dûment autorisée, le droit d'entrer dans les locaux pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de leur droit de faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble ou encore de les faire visiter à tout candidat acquéreur.

XI - RESTITUTION DES LIEUX

Le Preneur devra, en fin de jouissance, rendre en bon état les lieux loués et devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera procédé contradictoirement à l'état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées, par notification recommandée, pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par l'architecte du Bailleur qui, à cet effet, des Parties, mandat d'intérêt commun et irrévocable.

Le Preneur réglera directement au Bailleur le montant des réparations suivant le devis établi par l'architecte du Bailleur. Il en sera de même si le Preneur se refusait à signer l'état des lieux.

XII - REVISION

L'indexation du loyer s'opérera proportionnellement à la variation de l'indice national des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE (base 100 au 1^{er} trimestre 2017) conformément à l'article L 112-1 du code Monétaire et Financier. En conséquence, ledit loyer sera augmenté ou diminué de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, chaque année, à la date anniversaire d'entrée en jouissance

Sera retenu comme indice de référence initial, l'indice du 3^e trimestre 2017, soit 111,7.

Cette indexation interviendra automatiquement chaque année à la date anniversaire de la date de prise d'effet du Bail, selon la formule suivante :

$$\text{Loyer indexé} = \frac{\text{Loyer de référence} \times \text{Indice de comparaison}}{\text{Indice de référence}}$$

La première indexation se fera en prenant :

- Pour loyer de référence, le loyer en vigueur au jour de l'indexation,
- Pour l'indice de référence, le dernier indice ILC publié à la date de prise d'effet du Bail, soit l'indice du 1^{er} trimestre 2017, d'une valeur de 109,46,

ent
re
à
vra
édé
uer
ion
oit,
evis
état

- Pour indice de comparaison, l'indice ILC du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, chaque indexation s'effectuera en prenant :

- Pour loyer de référence, le loyer au jour de l'indexation,
- Pour indice de référence, l'indice ILC ayant servi d'indice de comparaison lors de la précédente indexation,

- Pour indice de comparaison, l'indice ILC du même trimestre de l'année suivante.

Si la publication de l'indice des loyers commerciaux auquel il est fait recours pour réviser ou indexer le loyer cesse sans qu'aucun nouvel indice avec un coefficient de raccordement lui soit légalement ou réglementairement substitué, ou bien, si ledit indice se révèle ou devient, pour une raison quelconque, inapplicable, les Parties se mettent d'accord sur la fixation d'un nouvel indice le plus voisin.

A cet effet l'une des Parties propose à l'autre par écrit un indice de remplacement, elles disposent alors d'un délai de trois mois à partir de la réception de la proposition pour se mettre d'accord.

A défaut d'accord dans ce délai, il sera déterminé par un expert pris sur la liste de ceux le plus souvent désignés comme experts par le Tribunal de Grande Instance de PARIS, en matière d'estimation de fonds de commerce et/ou de loyers commerciaux.

Celui-ci fera application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors et applicables, relatifs à un ou plusieurs produits et/ou matières premières.

Si ladite liste n'existe plus, l'expert sera pris sur la liste de la Cour d'Appel de Paris.

En cas de disparition de toutes lesdites listes, la dernière en date des listes ayant existé, sera utilisée.

78. Cet expert sera désigné par l'accord des Parties ou, au besoin par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS, rendue sur requête de la partie la plus diligente.

Si pour une raison quelconque, la désignation de l'expert par ordonnance ne peut être obtenue, l'expert sera désigné par tirage au sort effectué devant un huissier choisi par la partie la plus diligente, qui communiquera à l'autre, au moins dix jours à l'avance, le nom de l'huissier, le lieu, le jour et l'heure du tirage au sort, par lettre recommandée avec accusé de réception (le cachet de la poste établira, si nécessaire, la priorité de la désignation de l'huissier).

Le tirage au sort pourra être effectué même en l'absence d'une des Parties dûment invitée à y assister.

Si l'expert désigné ne veut pas ou ne peut pas déterminer l'indice de remplacement dans le délai ci-dessus prévu, il sera procédé à la désignation d'un autre expert suivant les modalités ci-dessus (accord des parties, ou, à défaut, ordonnance, ou, à défaut, tirage au sort).

L'expert ainsi désigné ne sera tenu au respect d'aucune formalité et devra connaître son choix de l'indice de remplacement dans un délai de trois mois à partir de la date à laquelle il aura été saisi, et ce, au moyen d'une lettre recommandée adressée à chacune des Parties aux présentes.

La lettre recommandée, au moyen de laquelle l'expert aura fait connaître le nouvel indice choisi, tel que fixé par la loi, sera annexée de plein droit, au bail et à tous avenants ultérieurs pour former, avec ses pièces, la convention des Parties et d'exécuter comme telle.

Les honoraires et frais d'expert et de sa désignation seront supportés en partie par le Bailleur, d'une part, et par le Preneur, d'autre part.

XIII - IMPOTS ET TAXES

De satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet, en particulier, d'acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont le Bailleur est responsable à un quelconque et de justifier de leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

De supporter, en outre, la taxe de balayage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe d'écoulement à l'égout afférentes aux lieux loués, ainsi que toutes impositions et taxes nouvelles qui seraient mises à la charge des locataires sous le nom du propriétaire.

En application de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, il est annexé au présent bail un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, travaux, taxes et impôts récupérables auprès du Preneur.

XIV - PARTIES COMMUNES ET CHARGES

XIV - 1/ De rembourser au Bailleur sa quote-part de toutes charges, fournitures, prestations relatives à l'usage et l'entretien des parties communes qui comprennent notamment, les frais de conciergerie, femme de ménage, gardiennage, nettoyage, éclairage ascenseur, chauffage, travaux d'entretien courant, etc... Cette quote-part étant déterminée dans les conditions ci-dessous indiquées.

XIV - 2/ Il sera demandé au Preneur de verser d'avance et au début de chaque trimestre une provision calculée sur le montant des charges au cours de l'année écoulée et pour la première année fixée à la somme trimestrielle de 170,01 Euros (CENT SOIXANTE DIX EUROS ET UN CENTIME).

Dans ce cas, le Bailleur établit en fin d'année, le relevé des charges des parties communes au cours de ladite année et tiendra compte lors de la première quittance du montant ou du trop-perçu.

La quote-part des charges correspondant aux locaux désignés s'élève à :

- taxes ordures ménagères : 489/4.138èmes,
- dépenses générales : 489/10.000èmes,
- eau : 489/9.552èmes,
- électricité parties communes : 68/8.705èmes.

XV - MODIFICATION - TOLERANCE - INDIVISIBILITE

XV - 1/ Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échange de lettres.

XV - 2/ Cette modification ne pourra, en aucun cas, être déduite soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse ou écrite.

XV.3/ Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

En cas de co-preneurs, notamment en cas de cession, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

XVI - CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

XVI - 1/ Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance et un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus, compétence est, en tant que de besoin, attribuée au Magistrat des Référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

Tout paiement effectué après la délivrance du commandement s'imputera d'abord sur le loyer courant s'il est impayé, sur les dettes exigibles et enfin sur les causes dudit commandement.

XVI - 2/ En cas d'inobservation par le locataire des obligations à sa charge, le Bailleur aura, d'autre part, la faculté distincte, quinze jours après simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais risques et périls du Preneur. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

XVI - 3/ A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, un mois après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de dix pour cent à titre d'indemnité forfaitaire, de frais contentieux et indépendamment de tous frais de commandement et de recette, outre intérêts de retard aux taux des avances sur titres de la Banque de France, de deux points.

XVII- COMPLEMENT DE DEPOT DE GARANTIE

La Société SESAME FOOD s'engage à verser, à la signature des présentes, à la Société Michel LAURENT Administrateur de Biens à PARIS (75001), avenue de l'Opéra, numéro 1, la somme de SIX CENT QUATRE VINGT CINQ EUROS ET UN CENTIMES (685,01 Euros) formant avec celle de SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE EUROS ET QUATRE CENTIMES (6.850,14 Euros), déjà entre les mains du Bailleur, la somme totale de SEPT MILLE CINQ CENT TRENTE CINQ EUROS (7.535,00 Euros) à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt ne pourra en aucun cas être susceptible de porter intérêts.

Toutes les autres clauses, charges et conditions du bail ci-dessus rappelés restent inchangées et continuant à avoir leur plein effet sans exception ni réserve.

XVIII - ENREGISTREMENT

Les Parties ne requièrent pas l'enregistrement des présentes.

XIX - FRAIS ELECTION DE DOMICILE COMPETENCE

XIX - 1/ Les frais et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite en conséquence, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige sous sanction de la présente résolutoire.

XIX - 2/ Le Preneur devra rembourser, lors de chaque paiement de la T.V.A., le montant s'entendant hors taxe sur la valeur ajoutée, le Preneur ayant, en conséquence, l'obligation d'acquitter, entre les mains du Bailleur, en sus dudit loyer, le montant de la T.V.A. et toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

XIX - 3/ Les Parties font élection de domicile en leurs demeures respectives pour l'exécution des présentes, chez Madame Félicité SIRVEN VIENOT, de la Société MICHEL LAURENT SA, Administrateur de Biens à PARIS (75001), avenue de l'Opéra, numéro 1, à laquelle est intervenue à l'acte pour accepter cette élection de domicile.

Fait en triple exemplaire, sur TREIZE (13) Pages, ne contenant ni renvoi ni mention.

A Paris, le 4/05/2018. En accord entre les parties, les présentes reliées par ASSEMBLACT empêchant toute substitution ou addition, sont seulement signées à la dernière page.

LE PRENEUR

LE BAILLEUR