

BAIL COMMERCIAL

Locaux situés : 35 Rue Bergère – 75009 PARIS

Cadre réservé à l'enregistrement

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La société dénommée "OTI", société civile immobilière au capital de **1500 Euros**, dont le siège social est situé au 15 avenue Emile Deschanel, 75007 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro **821 428 802**,

Représentée par Benjamin Ohana, dûment habilitée à l'effet des présentes, lui-même représenté par M. Benjamin Darmouni dûment habilitée à l'effet des présentes en vertu du pouvoir annexé,

Ci-après désignée le "Bailleur"

D'UNE PART

ET

La société dénommée "ASIA DELICES PARIS", Société à responsabilité limitée en cours de constitution au capital de **8000 Euros**, dont le siège social sera situé à Paris (75009) au 35 rue Bergère, en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, représentée par sa gérante Madame ZHANG Almei épouse CHOU, dûment habilitée à l'effet des présentes en vertu des statuts,

Ci-après désignée le "Preneur"

ET

Madame ZHANG Almei, épouse CHOU, née le 29 Août 1967 à Zhejiang – Chine, de nationalité Chinoise, demeurant 17 rue du Général Niox, 75018 Paris, résidente Française au sens de la réglementation fiscale, carte de résidente numéro C33QDBHX6 délivré par la préfecture de police, valable jusqu'au 01/09/2022,

Ci-après désignée le "Preneur"

D'AUTRE PART

Les parties ont expressément convenu que la location consentie à l'ensemble des PRENEURS ci-dessus et ainsi acceptée, constitue une clause déterminante de l'engagement du BAILLEUR. Les PRENEURS attestent et s'engagent conjointement et solidairement les uns envers les autres, quand bien même la résiliation du Bail par l'un des

AD LD ZA ZA

AZ

PRENEURS interviendrait, aux obligations financières co-contractuelles en exécution du présent Bail et aux obligations pécuniaires co-contractuelles provenant de l'inexécution du même Bail.

La présente convention engage les Parties, ainsi que tous leurs éventuels successeurs, héritiers, représentants légaux, ayants droit ou ayants cause à titre universel ou particulier. En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'entière exécution des termes et conditions du présent Bail et, si la signification prescrite par l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, son coût en demeurerait à la charge de ceux à qui elle serait faite.

Plus généralement, il est précisé que les responsabilités solidaires stipulées au présent Bail existeront indifféremment au profit du Bailleur entre tous les bénéficiaires successifs du Bail.

Le préambule et les annexes du présent Bail, en constituent une partie intégrante et indivisible. L'ensemble des stipulations du Bail, en ce compris le préambule et ses annexes, constitue l'unique et l'entier accord entre les Parties eu égard à son objet et annule et remplace tout(s) accord(s) antérieur(s) entre les Parties, écrit ou verbal, ayant pour objet la prise à bail des Locaux loués. Le présent Bail ne pourra être modifié que par un accord écrit des Parties.

Au cas où une stipulation du présent Bail se révélerait en tout ou en partie nulle, annulable, non exécutoire ou réputée non écrite, la validité des autres clauses du Bail et de la convention locative dans son entier ne sera pas affectée ni remise en cause. En pareil cas, les Parties substitueront, dans la mesure du possible, à cette stipulation nulle, annulable, non exécutoire ou réputée non écrite, une stipulation licite correspondant à l'esprit et à l'objet de celle-ci.

Le fait pour l'une ou l'autre des Parties de ne pas se prévaloir de l'une quelconque des stipulations du présent Bail ne pourra en aucun cas s'interpréter comme une renonciation au bénéfice de cette stipulation, cette Partie conservant toujours la faculté d'en revendiquer l'application ou le bénéfice.

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après ensemble dénommés les "Parties".

AD

LD

ZA ZA

AZ

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le présent bail est constitué d'une première partie dénommée « Conditions Générales », qui sont complétées par une deuxième partie dénommée « Conditions Particulières » qui forment un ensemble contractuel. En cas de contradiction entre les stipulations des Conditions Générales et celles des Conditions Particulières, ces dernières prévaudront.

PARTIE I - CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - OBJET

Le Bailleur fait bail et donne à loyer, conformément aux articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce et aux dispositions non codifiées du décret n° 53960 du 30 septembre 1953, au Preneur qui accepte les locaux ci-après désignés à l'article CP.2.

Il est expressément stipulé que l'ensemble des clauses et conditions du présent bail seront applicables tant pendant la durée dudit bail que de ses éventuels renouvellements ou tacites prolongations.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite ci-après à l'article CP.2 à la requête expresse du Preneur, et les accepter, dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'étendent et se comportent avec leurs dépendances.

Le Preneur les déclare conformes à l'usage qu'il entend en faire.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées aux présentes, ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier réduction de loyer, les Parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Les Parties conviennent expressément que les locaux objets du présent bail forment un tout indivisible.

ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée indiquée aux conditions particulières, qui commencera à courir à la date d'effet précisée ci-après à l'article CP.4.

Le Preneur aura la faculté de donner congé, à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais prévus par les dispositions de l'article L. 145-9 du Code de commerce, c'est-à-dire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire délivré au Bailleur, au moins six (6) mois à l'avance.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code de commerce, afin 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.

La Partie qui voudra mettre fin au Bail dans l'un des cas prévus ci-dessus devra donner congé à l'autre Partie, dans les formes et délais fixés par les dispositions de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

ARTICLE 4 - ETAT DES LIEUX

Lors de l'entrée du Preneur dans les locaux loués, un état des lieux sera établi contradictoirement entre les Parties ou par huissier à frais partagés, en présence du Bailleur (ou de ses représentants ou mandataires) et du Preneur.

Le Preneur prend les Locaux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun aménagement, aucune réparation, aucun travaux de remise en état et/ou de conformité, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des Locaux à l'activité envisagée.

AD

LD

2A 2A

AZ

Le Preneur déclare et reconnaît que les Locaux loués sont en état d'usage, ainsi que cela ressort de l'état des lieux établi amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur, lequel état des lieux figure en Annexe 1 au présent Bail.

En cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce par le Preneur, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur. Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, aux frais exclusifs du Preneur.

Le Preneur s'engage irrévocablement par les présentes à faire réaliser dans les Locaux loués, à ses frais exclusifs, tous travaux d'aménagement, de réfection, de remplacement et autres, devant lui permettre d'utiliser les Locaux loués conformément à leur destination, quand bien même s'agirait-il de travaux de conformité avec la réglementation sur l'hygiène, la sécurité, l'accessibilité handicapé, ou la réglementation du travail, ou encore de travaux de mises aux normes, notamment les normes relatives aux établissements recevant du public.

Ces travaux devront être réalisés par le Preneur à ses frais, dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la date de prise d'effet du présent Bail.

Le Preneur s'engage en outre à maintenir ses installations et plus généralement les Locaux loués, en tout temps, conformes aux normes en vigueur, et ce sans recours contre le Bailleur.

Le Preneur s'oblige à prendre à sa charge toutes les réparations et mises en état nécessaires pour que les Locaux soient et demeurent en tout temps en bon état d'entretien et d'exploitation.

Les Parties au présent Bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les Locaux loués et les équipements ou installations compris dans la location, notamment électriques, en conformité avec la réglementation en vigueur (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le Preneur.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'installation de ses propres lignes téléphoniques et de toutes autres installations nécessaires à l'exploitation de son fonds de commerce.

Le preneur s'engage irrévocablement par les présentes à faire réaliser dans les locaux loués, à ses frais exclusifs, tous travaux d'aménagement, de réfection, de remplacement et autres, devant lui permettre d'utiliser les locaux loués conformément à leur destination, quand bien même s'agirait-il de travaux de conformité avec la réglementation sur l'hygiène, la sécurité, l'accessibilité handicapé, ou la réglementation du travail, ou encore de travaux de mises aux normes.

Ces travaux devront être réalisés par le Preneur à ses frais, dans un délai maximum de trois (9) mois à compter de la date de prise d'effet du présent Bail.

ARTICLE 5 - DESTINATION

Le Preneur devra utiliser les locaux, objet des présentes, à l'usage exclusif précisé ci-après à l'article CP.5, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil. Le Preneur sera tenu de conserver dans les lieux loués la destination contractuellement définie ci-après par l'article CP.5, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit; à peine de résiliation immédiate du présent bail si bon semble au Bailleur. La destination contractuelle stipulée ci-après à l'article CP.5 n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie des dites activités.

AD

LD

ZA

ZA

AZ

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, afférent aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

En cas de refus desdites autorisations pour quelque cause que ce soit, le Preneur ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ou se dispenser du paiement des loyers et charges du présent bail.

Le Preneur déclare que la description des lieux loués, la connaissance qu'il a de leur configuration et l'état dans lequel ils sont à la date des présentes lui permettent de les exploiter conformément aux nécessités de son activité. L'autorisation donnée au Preneur par le Bailleur d'exercer certaines activités n'implique en conséquence aucune assistance, diligence ou garantie pour l'obtention des autorisations nécessaires, à quelque titre que ce soit.

Si les activités convenues sont multiples, le Preneur s'engage à les exploiter simultanément dans des conditions telles qu'aucune ne soit abandonnée.

Il n'est stipulé au profit du Preneur aucun droit d'exclusivité et aucune garantie de non-concurrence.

ARTICLE 6 - OBLIGATIONS FINANCIERES

6.1 Loyer

Le loyer fixé aux conditions particulières ci-après constitue une clause déterminante pour les deux parties de la conclusion du présent bail. Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, dont le montant est précisé ci-après à l'article CP.7 et qui évoluera suivant les modalités prévues à l'Article 6.6° ci-après.

Ce loyer correspond dans la commune intention des parties à la valeur locative au jour de l'entrée en vigueur du présent bail.

Il est expressément convenu entre les Parties, à titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, que lors des renouvellements successifs éventuels du présent bail, le loyer principal annuel applicable au nouveau bail sera fixé à la valeur locative de marché applicable et appréciée au jour de la prise d'effet de chacun des baux renouvelés, sans pouvoir être inférieur au dernier loyer facturé en vertu du bail expiré, par dérogation aux dispositions de l'article L145-34 du Code de commerce.

6.2 Charges

- a) Le Preneur remboursera au Bailleur, en acquittant chaque terme de loyer la quote-part des prestations et fournitures individuelles, dont frais de chauffage, eau et électricité, et les charges de copropriété si l'immeuble est soumis à ce régime ou de toute autre entité juridique dans laquelle l'immeuble serait intégré et, d'une manière générale, toutes les dépenses d'exploitation, de réparation (y compris ceux prescrits par l'Administration), de remplacement, d'entretien et de mise en conformité avec toute réglementation présente ou future, afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature des lieux loués, y compris les travaux de ravalement, les réparations pouvant résulter de la vétusté, ainsi que ceux prévus à l'article 605 du Code civil, à la seule exception des travaux visés à l'article 606 du Code civil, qui restent à la charge du Bailleur.
- b) La répartition des charges entre les divers locataires se fera au prorata des locaux loués et prorata temporis.

D'un commun accord entre le Bailleur et le Preneur, la répartition de la surface exploitée par le Preneur dans les Locaux loués par rapport aux autres locaux dépendant de l'immeuble, correspondra aux tantièmes de copropriété affectés aux Locaux loués.

Conformément aux stipulations de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges relatives à l'immeuble, ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, sont inventoriées ci-après :

- Nettoyage intérieur
- Élimination des déchets
- Fonctionnement et entretien
- Liaisons mécaniques
- Sécurité incendie
- Surveillance
- Chaud / Froid
- Charges externes non récurrentes

AD

LD

ZA

ZA

AZ

- Travaux
- Environnement
- Taxes, impôts, redevances

Les catégories et sous-catégories visées ci-dessous sont limitatives. En revanche le descriptif de ces catégories et sous-catégories est énonciatif mais non limitatif.

Le remboursement des charges susmentionnées s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle comprenant l'impôt foncier et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, versée par le Preneur avec chaque terme.

Au plus tard le 30 septembre suivant chaque année civile, Le Bailleur ou le gestionnaire de l'immeuble procédera à la liquidation et à la régularisation des comptes de charges de l'année écoulée et les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas. Le Preneur aura la faculté de consulter les pièces justificatives auprès du Bailleur ou du gérant de l'immeuble.

Le Preneur supportera et règlera ses consommations privatives d'eau, d'électricité, de gaz, de fuel, de téléphone, et notamment supportera les charges de climatisation s'il décide d'installer une installation de climatisation. Dans cette dernière hypothèse, cette installation devra être préalablement autorisée de façon expresse, préalable et écrite par le Bailleur et le cas échéant par la copropriété de l'immeuble.

Il supportera également les dépenses d'entretien, de réparation, de réfection, de mises aux normes, de remplacement de ses installations techniques privatives, les dépenses de nettoyage des locaux techniques, ainsi que le coût des abonnements aux différents services de distribution ou encore de location des compteurs divisionnaires.

Le Preneur fera son affaire personnelle de conclusions de contrats d'abonnements afférents à la fourniture dans les locaux loués des divers réseaux et fluides (eau, électricité, installations téléphoniques, gaz, etc...).

Il règlera directement les abonnements et consommations à la société distributrice, de telle sorte que le Bailleur ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.

6.3 Contributions, impôts, taxes

Le Preneur devra payer tous impôts, taxes, contributions dont les locaux loués ou l'immeuble font l'objet, y compris la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux loués ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement dont (notamment la taxe des ordures ménagère, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, ainsi que toutes taxes municipales, charges de ville ou de l'Etat et plus généralement tout impôt, taxe, contribution ou autre afférent aux locaux loués qui pourrait être créé ultérieurement sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de ceux-ci-dessus prévus) quelle que soit leur assiette et quel que soit le débiteur légal.

Le Preneur reconnaît que la liste ci-dessus constitue l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail comportant l'indication de leur répartition entre Bailleur et Preneur dont l'établissement est prévu par l'article L145-40-2 alinéa 1 du Code de commerce et déclare s'en satisfaire. En cours de bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux conformément aux dispositions du même article.

A titre de complément d'information du Preneur et conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 alinéa 2 du Code de commerce, le Bailleur a établi un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois (3) années précédant la signature du présent bail, ainsi qu'un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois (3) premières années du bail. Ces états figurent en Annexe 2.

A l'expiration de chaque période triennale, le Bailleur communiquera au Preneur un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois (3) années précédentes, ainsi qu'un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois (3) prochaines années du bail incluant un budget prévisionnel.

Le Bailleur ayant opté pour l'assujettissement du loyer à la TVA, en application de l'article 260-2 du Code Général des Impôts, le loyer et les charges ci-dessus indiqués et les accessoires du loyer au sens des articles 266-I et 267-I du Code Général des Impôts seront majorés de la TVA au taux en vigueur lors de sa facturation.

Le Bailleur se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application au présent bail de la TVA. Dans un tel cas, le Bailleur refacturera en lieu et place de la TVA la contribution sur les revenus locatifs ou de tout autre droit ou taxe de remplacement ou de substitution, qui sera supportée par le Preneur, si les lieux loués s'y trouvent assujettis.

Il est précisé que les contributions, impôts et taxes susmentionnés ne sont pas compris dans les provisions pour charges trimestrielles, à l'exception de l'impôt foncier et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et seront donc remboursés au Bailleur en sus des provisions sur facturation spécifique à leurs échéances respectives.

Le Preneur règlera toutes taxes, redevances et droits liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du domaine public.

Au surplus, le Preneur supportera l'intégralité des taxes et impositions liées aux Locaux loués et à l'Immeuble dont ils dépendent qui sont normalement à la charge des propriétaires, telles que notamment les taxes foncières.

- Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie afférentes aux lieux loués et à l'activité exercée, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

En application des stipulations de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories d'impôts, taxes et redevances relatifs aux Locaux loués ou à l'Immeuble, imputables au Preneur sont inventoriées ci-après :

- la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière;
- la taxe d'écoulement des égouts;
- taxes relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, s'il y a lieu,
- la taxe de balayage s'il en existe,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- les taxes de voiries et d'urbanismes,
- taxes de déversement des égouts,
- taxes sur les fluides et sources d'énergie,
- taxes afférentes à la location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités,
- taxes sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectés...)
- la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement (TSBCS) (art.231 ter du CGI),
- la TASCOM,
- la taxe spéciale d'équipement au profit de l'établissement Public « Société du Grand Paris »,
- la taxe sur la valeur ajoutée,

et d'une manière générale tous les impôts taxes et redevances liés à l'usage de l'immeuble ou un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, qui seront appelés séparément et soumis pareillement à la TVA, laquelle sera supportée par le Preneur. En outre, le Preneur remboursera au Bailleur toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations ou substitution d'impôts, taxes et redevances pouvant être créées, en cours de bail, quand bien même ces contributions, impôts, taxes et redevances seraient légalement mis à la charge du Bailleur, dès lors que ceux-ci seraient liés à l'usage de l'immeuble ou un service dont le Preneur bénéficierait directement ou indirectement.

Le montant des impôts et taxes pouvant être imputés au Preneur correspond strictement au local occupé par le Preneur et à la quote-part des parties communes de l'immeuble.

Sont imputables au Bailleur :

- sa propre contribution économique territoriale,
- les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur dès lors qu'ils ne sont pas liés à l'usage des Locaux loués ou de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement. La répartition des impôts, taxes, et redevances entre les différents locataires de l'immeuble se fera selon la règle suivante.:

- pour les impôts, taxes et redevances relatifs à l'immeuble : en fonction des tantièmes de copropriété afférents aux Locaux Loués, étant ici rappelé que d'un commun accord entre les Parties les tantièmes de copropriété afférents aux Locaux loués correspondent aux surfaces exploitées au sens de l'article L. 145- 40-2, alinéa 3, du Code de commerce,

- pour les impôts, taxes et redevances relatifs aux Locaux loués : en fonction du montant affecté à ces Locaux, le cas échéant après répartition entre les différents locaux concernés en fonction de la surface exploitée de chacun des locaux concernés par le même avis d'imposition.

6.4 Modalités de règlement

Le Preneur s'oblige à payer, par virement, au Bailleur le loyer et les charges en quatre termes de paiement égaux et d'avance le premier janvier, premier avril, premier juillet et premier octobre de chaque année.

AD

LD

ZA ZA

AZ

Tous les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit et quinze (15) jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard calculé sur le taux intérêt légal, majoré de 400 points de base.

De plus, en cas de récidive de la part du Preneur et à l'expiration d'un délai de quinze (15) jours à compter des échéances prévues, toutes sommes exigibles seront majorées forfaitairement de plein droit de 10% à titre de pénalité sans qu'il y ait lieu à quelque notification ou mise en demeure et sans préjudice de l'application de la clause résolutoire.

D'un commun accord entre les Parties, le paiement tardif de trois avis d'échéance consécutifs ou non constituera, pendant la durée du bail, un motif grave et légitime de refus de renouvellement de bail.

Par ailleurs, il est également convenu entre les Parties que tous commandements de payer ou de faire, sommations et/ou mises en demeure qui seront délivré(e)s par le Bailleur au Preneur à l'effet de faire respecter l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent Bail seront refacturé(e)s au Preneur, qui s'oblige irrévocablement à les régler sans délai.

6.5 Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur, qui le reconnaît, une somme représentant TROIS (3) mois de loyer hors taxes hors charges à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer et sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve d'une part de l'apurement de toutes sommes dues par le Preneur, et notamment le solde du montant des charges correspondant à sa période d'occupation, et d'autre part du règlement des travaux de remise en état des locaux loués.

En cas de révision ou de variation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes conditions.

Dans le cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ces conditions pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur au titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tout autre.

Lors du départ du locataire, le dépôt de garantie s'imputera par priorité sur le montant des réparations dues par le Preneur comme il est dit ci-après.

En cas de vente de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, le dépôt de garantie sera transféré par le Bailleur à l'acquéreur, qui deviendra seul débiteur à l'égard du Preneur, ce que ce dernier reconnaît et s'engage à ne réclamer le remboursement qu'àudit acquéreur.

6.6 Clause d'indexation

Le loyer sera en outre soumis à la clause d'indexation suivante : il variera automatiquement tous les ans proportionnellement aux variations de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques. Pour la première année, l'indice précisé à l'article CP.9 sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, seront comparés l'indice retenu pour la réévaluation précédente et celui du même trimestre de l'année suivante.

Si cet indice n'est pas connu à la date anniversaire du bail, il sera procédé à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu.

En tout état de cause, le jeu de la présente clause d'indexation ne pourra avoir pour effet ou conséquence de ramener le loyer à une valeur inférieure au loyer annuel de base hors taxes hors charges mentionné à l'article CP.7 ci-après.

Il est précisé que la clause constitue une indexation conventionnelle et constitue une condition essentielle et déterminante du présent Bail, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas consenti.

L'application de cette indexation conventionnelle s'effectue de plein droit sans aucune formalité ni notification préalable.

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 de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

AD

LD

ZA

ZA

1

AZ

ARTICLE 7 - CHARGES ET CONDITIONS D'EXPLOITATION DES LOCAUX

- Le présent bail est consenti aux charges et conditions ordinaires de fait et de droit, et notamment à celles ci-après, que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir exactement et sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé, et à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

7.1 Conditions générales de jouissance

Le Preneur prend les lieux loués dans leur état actuel, tous les travaux d'installation et de décoration intérieure et extérieure restant à sa charge, sans pouvoir exiger aucune réparation à son entrée en jouissance, ni pendant toute la durée du bail, et prend l'obligation d'assurer l'ensemble des réparations qui seraient nécessaires (ou prescrits par l'Administration) auxdits locaux pendant le cours du bail, y compris les travaux de ravalement, les réparations pouvant résulter de la vétusté, ainsi que ceux prévus à l'article 605 du Code civil, à la seule exception des travaux prévus à l'article 606 du Code civil qui reste à la charge du Bailleur.

Le Preneur déclare que les locaux objets des présentes sont conformes à la destination prévue au bail (notamment en ce qui concerne l'isolation phonique et acoustique, les normes de sécurité et d'accessibilité et plus généralement la législation et réglementation applicable à son activité).

Le Preneur fera son affaire personnelle pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, du maintien des Locaux Loués en conformité au regard de toutes les réglementations administratives et de polices applicables à l'activité qui y sera exercée.

Le Preneur se conformera, à ses frais et sous sa responsabilité, à toutes les recommandations et injonctions émanant de l'inspection du Travail, des Commissions d'hygiène et de Sécurité, le Bureau d'action contre les nuisances et plus généralement de tous les Services Administratifs concernés. Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Le Preneur reconnaît que la sécurité des personnes dans les locaux loués relève de sa responsabilité.

Il devra respecter les charges et conditions du règlement de copropriété, du règlement de jouissance, du cahier des charges ou de tout document régissant l'immeuble. Il reconnaît avoir reçu un exemplaire des documents précités.

Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble ; il prendra toutes précautions et assurera toute responsabilité à ce sujet.

Il ne fera supporter aux planchers, plafonds et murs, aucune charge supérieure à leur résistance normale ou tolérée ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

D'une manière générale, il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse porter atteinte tant à la sécurité des occupants des lieux loués, de l'immeuble ou des tiers, qu'à l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble.

Le Preneur s'interdit d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble d'utiliser le gaz, sous quelque forme que ce soit.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

Il ne pourra exposer ou placer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, et ne pourra placer aucun étalage, fixe ou mobile, à l'extérieur des Locaux loués, sauf à obtenir préalablement et par écrit l'accord du syndicat des copropriétaires de l'immeuble représenté par le syndic, ainsi que toutes autorisations administratives afférentes.

Il ne pourra réaliser dans les Locaux loués aucune vente publique, même par autorité de justice.

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

En outre, le Preneur s'interdit toute activité bruyante ou pouvant entraîner des trépidations, odeurs, émanations ou fumées, chaleurs, radiations et toute activité susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins, de telle sorte que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché au sujet de tels troubles.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de garantir le Bailleur et de les lui rembourser sans délais.

Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit du fait de ses activités et agissements. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations

AD

LD

ZA

ZA

↑

AZ

ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

- Pour sa part, le Bailleur se réserve expressément le droit de louer à son gré les autres locaux de l'immeuble dont il serait propriétaire à qui bon lui semblera, pour quelque utilisation que ce soit, y compris pour l'exercice d'activités concurrentes à celles exercées par le Preneur.

7.2 Exploitation commerciale

Le Preneur devra maintenir les lieux loués en état permanent d'exploitation commerciale effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément, de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

Il devra également maintenir les Locaux loués constamment garnis de mobilier, marchandises et matériel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions des présentes, et tenir son commerce ouvert et achalandé de manière continue. Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les Locaux loués, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

7.3 Travaux, installations, aménagements

Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, amélioration, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres que le Bailleur ou toute entité chargée de la gestion de l'immeuble serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les lieux loués, ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédant elle vingt et un (21) jours, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

Le Preneur supportera de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de ses activités et sauf recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu.

Le Preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués de travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents, et en cas de doute s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte.

Tous travaux comportant changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de planchers, installation de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur. Pour obtenir celle-ci, le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux ou installations envisagés tels que plans, notes techniques. Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur et sous surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur. Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, chaleurs ou trépidations, et souscrita, à ses frais, toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.

Le Preneur engagera sa responsabilité à l'égard de toute personne, en raison de dommages matériels ou immatériels provoqués par la réalisation de ses travaux.

Nonobstant, le Bailleur se réserve le droit de demander la suppression sans délai des machines ou moteurs qui auraient été installés même avec autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques y compris ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront au départ du Preneur la propriété du Bailleur, si bon semble à ce dernier, sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger la remise des lieux, en tout ou en partie, en l'état primitif aux frais du Preneur, même pour des travaux expressément autorisés par le Bailleur.

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement et à ses frais exclusifs à toutes les lois, règlements, ordonnances, arrêtés en vigueur, prescriptions administratives, autorisations, applicables aux Locaux loués et/ou aux activités que le Preneur est autorisé à exercer dans les Locaux objets du présent Bail, et notamment, mais sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne la voirie, la salubrité et l'hygiène, l'environnement, les nuisances sonores, la police, la sécurité, la réglementation du Travail, l'accessibilité aux handicapés, les Etablissements Reçevant du Public (ERP), les règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Incendie (APSAI), les prescriptions du permis de construire et les prescriptions des pompiers, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ces sujets.

AD LD ZA ZA

AZ

- Le Preneur fera ainsi son affaire personnelle, à sa charge exclusive et sous sa seule responsabilité, de ses rapports avec l'Administration et notamment de la conformité permanente des Locaux et Installations aux normes en vigueur, eu égard notamment aux règles régissant ses activités exploitées dans lesdits Locaux, s'interdisant tout recours ou réclamation sur ce point contre le Bailleur.

Le Preneur devra également :

- prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs et canalisations et tuyaux, dont il devra assumer la réparation, le remplacement et l'entretien.
- faire son affaire personnelle et à ses frais de tous les déversements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués.

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord exprès préalable et écrit du Bailleur qui sollicitera, en tant qu'il en aura besoin, les autorisations prévues au règlement de copropriété ou de tout autre règlement, cahier des charges ou statuts auxquels lui-même sera soumis, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

De convention expresse entre les Parties, le Bailleur ne sera tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont limitativement définies à l'article 606 du Code civil.

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

Le Preneur devra avisier immédiatement le Bailleur de tous dommages, dégradations et/ou détériorations des lieux, objet du présent contrat, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.

Le Preneur devra rendre à son départ les Locaux en bon état d'entretien et de réparation.

Le Preneur souffrira et laissera faire, pendant toute la durée du Bail, l'exécution dans les Locaux et/ou sur les parties communes de l'immeuble, de tous travaux d'entretien, réparations (grosses ou non), réfection, amélioration, remplacement, rénovation, modification, reconstruction, ravalement, surélévation, agrandissements quelconques et autres, que le Bailleur et/ou la copropriété jugeraient utile ou nécessaire d'entreprendre, et ce quels qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces travaux excéderait vingt-et-un (21) jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges, même si ces travaux ne doivent pas profiter au Preneur.

Il reconnaît d'ores et déjà le droit pour le Bailleur et/ou le syndicat des copropriétaires et/ou leurs mandataires d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer, les tubes, conduites, canalisations, câbles, fils, réseaux et équipements de toute nature qui traversent ou non les lieux loués, même ceux pouvant desservir d'autres parties de l'immeuble.

Le Preneur devra laisser traverser les Locaux loués par toutes canalisations existantes ou futures nécessaires à la desserte des Locaux, d'autres locaux de l'immeuble ou des parties ou éléments d'équipements collectifs ou communs de l'immeuble.

En cas de travaux effectués par le Bailleur et/ou le syndicat des copropriétaires et/ou leurs mandataires, le Preneur s'engage à enlever et à entreposer où bon lui semblera, à ses frais, tous meubles et objets mobiliers, marchandises, agencements, coffrages, canalisations, décorations, installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de ces travaux. Dans la mesure du possible, le Bailleur préviendra le Preneur à l'avance afin de perturber le moins possible l'exploitation.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, toutes modifications que le Bailleur et/ou le syndicat des copropriétaires et/ou leurs mandataires jugera/jugeront utiles, nécessaires ou même convenables d'apporter, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions, soit par des additions de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Les stipulations du présent article trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble ou de procéder à une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le Bailleur et/ou la copropriété estimera(en)t, nécessaire, utile ou même convenable d'en faire

AD

ZA

ZA

LD

AZ

entreprendre.

7.4 Occupation des lieux

Les lieux devront être exploités personnellement et garnis en tout temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du bail de matériel, mobilier, et de marchandises en quantité et valeurs suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent bail et satisfaire à la destination des locaux loués telle qu'indiquée à l'article CP.5.

Le Preneur devra souscrire le cas échéant tous les abonnements à l'eau, à l'électricité, et au téléphone, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet et supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, aux canalisations ainsi qu'aux robinets.

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

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

7.5 Entretien et surveillance des locaux

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations, tous travaux, tout nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement des éléments d'équipement, dès qu'ils s'avèreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur devra entretenir à ses frais tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilation, VMC, conduit d'extraction, installations électriques et téléphoniques conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation. À cette fin, il souscrira, le cas échéant, tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copie au Bailleur sur simple demande de celui-ci. Le Preneur devra maintenir les fermetures, volets, rideaux de fermeture en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement. Il devra, de la même façon, procéder à la réfection des peintures si nécessaire et faire entretenir, si besoin est, les glaces, vitres, carrelages.

Enfin, il devra entretenir les revêtements de sols et muraux en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements. À défaut d'exécution de ces travaux, le Bailleur pourra se substituer au Preneur après mise en demeure demeurée sans effet et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des stipulations de la présente clause. Ces dispositions concernent également tous les frais incombant à ces titres au Bailleur, en vertu du règlement de copropriété, du cahier des charges ou de tout autre document.

Le Preneur laissera le Bailleur, son représentant ou son architecte pénétrer dans les locaux loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile. Il devra également laisser faire tous les travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux toutes entreprises et ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles.

Le Preneur ne devra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux; et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués. Notamment, le Preneur ne devra en aucune façon obstruer les soupiraux de ventilations des caves.

Il devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués.

Le Preneur ne pourra invoquer la responsabilité du Bailleur dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et généralement, de troubles apportés par des tiers ou colataires dans les lieux loués ou des dépendances de l'immeuble. En conséquence, le Preneur renonce à exercer contre le Bailleur toute action fondée sur l'article 1719 - 3 du Code Civil,
- en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués,
- dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres, fuites d'eau, écoulement par chéneaux, parties vitrées, etc.
- en cas de vices ou de défauts de lieux loués, le Preneur renonçant à se prévaloir des dispositions de l'article 1721 du Code Civil.

Le Preneur fera son affaire personnelle des cas ci-dessus, sauf son recours contre qui de droit en dehors du Bailleur.

AD

ZA ZA

LD

AZ

Le Preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du Bailleur soit entièrement dérogée.

- Si les Locaux loués viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, et notamment par vétusté, faits de guerre, guerre civile, acte de terrorisme, émeutes, cas de force majeure, cas fortuit, incendie, explosion, le présent Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité au profit du Preneur, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction est imputable à ce dernier.

Si les Locaux loués viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, le présent Bail pourra être résilié sans indemnité au profit du Preneur à la demande de l'une ou l'autre des Parties, sans préjudice pour le Bailleur de son droit éventuel contre le Preneur si la destruction est imputable à ce dernier.

7.6 Visite des locaux en période de préavis

Le Preneur laissera visiter les lieux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en cas de résiliation du bail, pendant la période de préavis. Il souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur.

Le Preneur autorise dès à présent le Bailleur ou toute personne mandatée par le Bailleur à pénétrer dans les lieux loués pendant ladite période.

Ces visites pourront avoir lieu, les jours ouvrables de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures.

Le droit de visite existera en tout temps, en cas de mise en vente des Locaux loués.

7.7 Assurances et recours

a) assurance du Bailleur

Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le Bailleur garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les locaux seront dotés à la prise d'effet du bail, et ce notamment contre les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux.

A ce titre, le Preneur s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de la création de son commerce ou de toute modification de son activité et à supporter les primes supplémentaires qui pourraient en résulter pour le Bailleur.

b) assurance du Preneur

Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, ses biens propres et les aménagements qu'il réalisera, notamment contre les risques d'incendie, explosions et dégâts des eaux.

Le Preneur souscrira une garantie perte d'exploitation et bris de glace, vitres et matériels de même nature.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au Bailleur à première réquisition de sa part, et pour la première fois lors de la signature des présentes.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

c) renonciation à recours

Le Preneur et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou trouble de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent en contrepartie à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs, le cas de malveillance excepté.

7.8 Cession – Droit de préemption

a) Cession

En cas de cession, le Bailleur devra être informé au moins 30 jours avant la régularisation de la cession, tant du projet du Preneur que des nom et références du cessionnaire et du prix fixé pour la cession.

AD

ZA

ZA

LD

AZ

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. Toutefois, il pourra librement céder ledit droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce, après avoir obtenu l'agrément écrit du bailleur sur la personne du cessionnaire.

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous séing privé auquel le Bailleur sera appelé à concourir à ladite cession, et non à une simple réitération de la cession du Bail, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins 15 jours à l'avance.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cession et être accompagné d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation.

Un original de l'acte de cession de fonds devra être signifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sauf si la cession a été réalisée avec participation et acceptation du Bailleur et qu'un original lui a été remis sans frais.

Lors de la cession du fonds de commerce un état des lieux sera établi contradictoirement entre le Bailleur et le cessionnaire à la date de prise de possession des Locaux loués par ce dernier.

A cet effet, le cédant convoquera le Bailleur et le cessionnaire à participer à l'établissement de cet état des lieux par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au moins quinze jours à l'avance. Si cet état des lieux est établi par huissier, les frais seront partagés par moitié entre le Bailleur et le cédant.

L'établissement de cet état des lieux ne modifiera nullement les droits dont disposera le Bailleur quant à la remise en état des Locaux loués, le cessionnaire étant à cet égard solidaire du cédant au titre des dégradations commises par ce dernier alors qu'il occupait les Locaux loués ; les droits du cessionnaire étant pour le surplus réservés à l'égard du cédant.

En cas de cession, le Preneur cédant restera en tout état de cause garant et répondant solidaire de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs du paiement des loyers et charges, des indemnités d'occupation et de l'exécution des conditions du Bail, pendant une durée de trois (3) années à compter de la date d'effet de la cession. Cette stipulation s'appliquera à toutes les cessions successives.

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, des indemnités d'occupation et au titre de l'exécution de toute clause du présent Bail pendant une durée de trois ans à compter de la date d'effet de la cession, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédés leur droit. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

De même, le cessionnaire restera garant et solidaire de son cédant et des cédants successifs de l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du bail, et ce, pendant toute la durée du bail.

Par conséquent, le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le Preneur devenu cédant aux paiements des loyers et charges, taxes, indemnités d'occupation ou autres, et à l'exécution du présent Bail, de manière à ce que le Bailleur puisse agir directement contre lui si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le Preneur, étant précisé que l'obligation du cessionnaire, ne sera pas limitée à la date d'effet de la cession, mais rétroagira au jour de la prise d'effet du présent Bail.

Par conséquent, si au jour de la cession du Bail, par exemple, le Preneur était débiteur envers le Bailleur de loyers ou de toutes autres sommes au titre du Bail, garantie solidaire de ces sommes serait due par le cessionnaire, quand bien même ces sommes seraient dues antérieurement à ladite cession.

En cas de cession des droits au présent Bail dans le cadre d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, le cessionnaire se retrouvera donc automatiquement garant solidaire du cédant pour toutes les sommes dues par ce dernier à compter rétroactivement de la date de début du Bail, et donc notamment pour toutes les sommes ou créances déclarées dans le cadre de ladite procédure.

Par conséquent, la cession ne pourra avoir lieu sans que le cessionnaire s'engage à payer, sous quelque forme que ce soit, toutes les sommes non réglées par le cédant défaillant au Bailleur, notamment celles dues antérieurement à l'ouverture de la procédure collective. L'agrément du Bailleur sera également indispensable en cas de cession de parts ou d'action de la personne morale détentrice du droit au Bail, quand cette cession aura pour effet de changer l'actionnariat majoritaire.

Par dérogation à l'article L-145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur sera tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai de 3 mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

AD

ZA ZA

LD

AZ

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au Bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante, la cession judiciaire, cession gratuite ou onéreuse, cession de fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication, etc.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané au Bailleur de toutes sommes qui lui seraient dues, à quelque titre que ce soit.

Par dérogation aux dispositions des articles L 145-16-1 et L 145-16-2 du Code de commerce, le Preneur demeurera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous cessionnaires successifs du paiement des loyers, charges, indemnités d'occupation et accessoires, et de l'exécution des charges, clauses et conditions du bail pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs, quand bien même ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leur droit.

L'état des lieux établi lors de l'entrée dans les locaux avec le preneur initial vaudra « état des lieux d'entrée » au titre du bail, y compris dans le cadre des relations entre le Bailleur et le cessionnaire du bail. Il devra être annexé au contrat de cession.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, aux frais exclusifs du Preneur.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remis au Bailleur, sans frais pour lui, le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code Civil.

Aucune cession ne pourra être réalisée si le Preneur n'est pas entièrement à jour du paiement des loyers, charges et accessoires.

b) Droit de préemption du Bailleur

Le Bailleur bénéficiera pendant toute la durée du bail ou de ses renouvellements, d'un droit de préemption à égalité de conditions, dont il pourra user pour lui-même ou pour toute autre personne qu'il se substituerait. Ce droit sera opposable aux acquéreurs successifs du fonds de commerce.

Pour permettre au Bailleur de faire jouer son droit de préemption, le Preneur devra lui communiquer au moins un mois à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception le projet d'acte de cession comportant l'intégralité des conditions de la cession envisagée.

La notification faite par le Preneur devra comporter, à peine de nullité, l'indication du nom et de l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement, ainsi que les conditions de la vente. Le Bailleur devra informer le Preneur, dans un délai d'un mois à compter de la notification et dans les mêmes formes de sa décision éventuelle d'user de son droit de préemption. Le Bailleur pourra également déclarer vouloir se substituer un tiers dans l'exercice de ce droit de préemption. La date faisant foi sera celle d'expédition de la lettre de réponse éventuelle du Bailleur, et la notification du Preneur vaudra vente dans les conditions prévues à l'article 1589 du Code civil.

En tout état de cause, l'accord de principe donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne dispensera pas le Preneur de lui remettre pour accord et avant toute régularisation le projet d'acte.

Si la cession du fonds porte sur les stocks et les contrats en cours, toute justification doit être donnée au Bailleur en même temps que la notification sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks, sur la nature exacte des contrats et la personnalité des cocontractants pour que la notification soit valable.

Si la cession a été consentie à des conditions plus avantageuses que celles contenues dans la notification initiale, le Bailleur pourra encore se substituer au cessionnaire, ou substituer tout tiers de son choix, en notifiant sa décision au cédant dans le mois de la date prévue pour la signature de l'acte de cession.

7.9 Sous-location et Location-gérance

Le Preneur occupera personnellement les locaux. Il s'interdit de sous-louer, ou de prêter à des tiers, tout ou partie desdits locaux, sous quelque prétexte que ce soit et sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, ainsi que d'y domicilier toute personne physique ou morale.

En tout état de cause, il est ici rappelé que dans la commune intention des parties, les locaux forment un tout indivisible.

Toute location-gérance est interdite.

7.10 Restitution des locaux

Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés des Locaux loués au Bailleur ou à son mandataire.

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

AD

ZA ZA

LD

AZ

Deux mois au plus tard avant l'expiration du bail il sera procédé contradictoirement à un pré-état des lieux, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Bailleur fera alors établir des devis comportant le descriptif des travaux de remise en état nécessaires; qu'il adressera au Preneur dans un délai de quinze jours à compter du pré-état des lieux.

Le Preneur devra, dans les quinze jours de la notification des devis des travaux de remise en état, donner son avis sur lesdits devis.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans ce délai, les devis seront réputés acceptés et le Bailleur pourra les faire exécuter par les entreprises de son choix et en réclamer le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de réaliser lui-même les travaux, il devra s'engager à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur et à les achever au plus tard le jour de l'expiration du bail et transmettre le cas échéant le ou les rapport(s) du bureau de contrôle au Bailleur.

Le Preneur devra rendre en effet, au plus tard le jour de l'expiration du bail, les lieux loués en parfait état, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le Preneur devra remettre les clés au Bailleur. Il est expressément convenu que les conséquences de la vétusté résultant de l'usage demeurent à la charge du Preneur.

La date de l'état des lieux sera déterminée d'un commun accord entre les parties. Si la remise des clés a lieu avant l'expiration du bail, le bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration; le loyer restant dû jusqu'à ce terme.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent au jour et heure prévus pour l'état des lieux, celui-ci pourra être établi si bon semble au Bailleur en présence d'un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les locaux, les frais correspondants étant aux frais partagés du Bailleur et du Preneur.

Si les travaux de remise en état devant être réalisés par le Preneur n'étaient pas achevés au jour de l'expiration du bail, le Preneur sera redevable de l'indemnité d'occupation prévue à l'Article 7.11 ci-après, pendant la durée d'immobilisation des locaux à compter de la date d'expiration du bail et jusqu'à l'achèvement complet des travaux.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des lieux, le Bailleur fera chiffrer le montant des dites réparations par tout expert agréé ou architecte et le Preneur devra alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le Preneur sera en outre redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges calculés prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

7.11 Occupation des lieux après cessation d'activité ou résiliation du bail

Au cas où, après cessation d'activité ou résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le Preneur ou ses ayants droit jusqu'à la restitution et exigible chaque journée échue sera égale au dernier loyer majoré de 50 %. Les charges seront également dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts, sauf accord particulier des parties.

Le Preneur sera en outre débiteur, de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation quotidienne établie forfaitairement à deux fois le montant journalier du dernier loyer exigible par jour de retard, ainsi que du remboursement des charges, sans préjudice de tous dommages et intérêts complémentaires, et ce jusqu'à la libération effective des lieux loués.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

7.12 Destruction des locaux loués

En cas de destruction totale des locaux loués par cas fortuit, le présent bail sera résilié de plein droit, sans formalité et sans qu'aucune indemnité, à quelque titre que ce soit, ne soit due par le Bailleur au Preneur.

En cas de destruction partielle des locaux loués et par dérogation à l'article 1722 du Code civil, soit le bail sera résilié, soit le prix du loyer réduit à concurrence de la surface inutilisable pendant la durée des travaux de réparations ou de reconstruction, ce au seul choix du Bailleur.

Aucune autre indemnité ne sera due par le Bailleur au Preneur au titre de privation de jouissance, perte d'exploitation ou à tout autre titre.

ARTICLE 8 - PROCEDURE COLLECTIVE

AD

ZA ZA

LD

AZ

Dans le cas où une procédure collective serait ouverte à rencontre du Preneur, ce dernier devra en informer immédiatement le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les sommes dues par le Preneur au titre des dettes nées antérieurement au Jugement d'ouverture de la procédure se compenseront de plein droit, et sans qu'il soit besoin d'une quelconque formalité judiciaire, avec le dépôt de garantie conformément aux articles L 622-7, L 631-14 et L 641-3 du Code de Commerce. Après l'arrêté d'un éventuel plan de sauvegarde ou de redressement par le tribunal, le Bailleur demandera au Preneur de reconstituer le dépôt de garantie, dans le cas où celui-ci aurait fait, en tout ou partie, l'objet d'une compensation.

La cession du droit au présent bail, y compris dans le cadre d'une liquidation judiciaire du Preneur, par l'Administrateur judiciaire, ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées ci-dessous à l'Article 7.8 et moyennant la restitution du dépôt de garantie par le cessionnaire entre les mains du Bailleur.

Il est en tant que de besoin rappelé que le présent bail est conclu pour les besoins de l'activité professionnelle du Preneur au sens de l'article L 622-17 du Code de commerce. Si l'administrateur ou le liquidateur devait mettre fin au Bail, l'exécution donnerait lieu à des dommages et intérêts. Le dépôt de garantie sera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts forfaitaires en cas de renonciation à la poursuite du bail en application du présent article.

ARTICLE 9 - TOLERANCES ET MODIFICATION DU PRENEUR

9.1 Tolérances

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'aient pu en être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin.

9.2 Modification du Preneur

En cas de modification des statuts du Preneur tendant notamment à la transformation de la société, à la répartition ou au montant du capital social de la société, à la dénomination ou raison sociale, à son transfert de siège social, le Preneur s'engage à notifier au Bailleur, dans le mois de cette modification ou transfert, ledit changement en lui remettant notamment un extrait Kbis à jour.

ARTICLE 10 - CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

10.1. Plan de prévention des risques technologiques – plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels

Conformément aux articles L 125-5 et R 125-6 du Code de l'Environnement, est annexé au présent Bail l'état des risques naturels et technologiques établi sur la base de l'arrêté Préfectoral en vigueur au moment de la prise d'effet du Bail dans la commune où sont situés les lieux loués (Annexe 3 : Etat des risques naturels, miniers et technologiques).

En outre, le Bailleur étant tenu d'informer par écrit le Preneur de tout sinistre survenu dans les lieux dont il est propriétaire et ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des précédentes dispositions, il est ici annexé, le cas échéant, une liste de ces sinistres (Annexe 4: Liste des sinistres indemnisés en application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement ou L 128-2 du Code des assurances).

Le Preneur prend acte de ces informations, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

10.2 Amiante

Le Bailleur procédera aux frais du Preneur, et sans possibilité de recours ou de réclamation de la part de celui-ci, aux contrôles périodiques ou travaux complémentaires qui pourraient s'avérer nécessaires dans l'avenir.

Le Preneur reconnaît avoir eu connaissance des différentes mesures d'information ou de diagnostic exigés par la législation en vigueur lors de la signature du bail et annexées aux présentes (Annexe 5).

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 et de l'immeuble.

AD

ZA ZA

LD

AZ

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.

Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les locaux, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la sécurité des personnes, seront intégralement à la charge du Preneur qui renonce à tout recours contre le Bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

10.3 Diagnostic de performance énergétique

En application des articles L.134-1 à L.134-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH) modifiés par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, il est annexé aux présentes un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) (Annexe 6).

Il est rappelé au Preneur qu'en vertu de l'article L.134-3-1 du CCH, il ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le Diagnostic de Performance Énergétique qui n'a qu'une valeur informative. Le Preneur renonce donc d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur à ce titre.

ARTICLE 11 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Les Parties sont expressément convenues, comme condition essentielle et déterminantes des présentes, qu'à défaut de paiement à son échéance exacte de tout ou partie d'un seul terme de loyer, des charges et remboursements divers qui sont payables en même temps que celui-ci, de toutes sommes qui en constituent l'accessoire, de toutes indemnités d'occupation qui viendraient à être dues à quelque titre que ce soit (y compris celle visée aux articles L. 145-28 à L. 145-30 du Code de commerce) ou des frais de commandement, de sommation, de saisie et de poursuite, ou à défaut de l'exécution de l'une quelconque des clauses, charges et conditions du présent bail, toutes les clauses, charges et conditions étant de même rigueur, ou en cas de violation par le Preneur des obligations qui lui sont imposées par les textes légaux et/ou réglementaires, et un (1) mois après un commandement de payer ou après une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié automatiquement si bon semble au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire sans qu'il soit nécessaire de faire une demande en justice, sans préjudice de tous dépenses, dommages et intérêts que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur et nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre sans délai d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel. Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie ci-après mentionné à l'article CP.8 demeurera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tout autre.

Dans tous les cas de résiliation, la somme versée au Bailleur à titre de dépôt de garantie demeurera intégralement acquise à ce dernier à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice du droit du Bailleur au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux et du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions prévus tant par la loi et les règlements en vigueur à ce moment, que par les clauses et conditions des présentes et de leurs avenants futurs.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du Preneur.

À défaut par le Preneur d'évacuer les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, il serait redevable au Bailleur, de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation qui sera fixée à la somme équivalente à deux fois le montant journalier du dernier loyer exigible par jour de retard, nonobstant le remboursement des charges et sans préjudice de tous dommages et intérêts, le tout jusqu'à la libération effective des lieux loués.

AD

ZA ZA

LD

AZ

ARTICLE 12 - FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Si pendant la durée du présent bail, sa tacite reconduction ou ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété des locaux loués et/ou de tout ou partie de l'immeuble, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, le présent bail, en ce inclus le bénéfice des cautions, dépôts de garantie, garanties autonome à première demande, cautionnements ou tout autre accessoire, sera automatiquement transféré au nouveau bailleur et ce dernier se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent bail, tant activement que passivement. En conséquence, toutes cautions, garanties ou autres accessoires au profit du Bailleur ne devront comporter aucune clause contraire de nature à interdire ou rendre plus contraignant le transfert susvisé.

A ce titre, le Preneur accepte que l'acquéreur de l'immeuble soit substitué au Bailleur dans tous les droits comme dans l'exécution de toutes les obligations résultant du Bail et des accessoires, y compris l'obligation de restituer le dépôt de garantie. Cette substitution sera de plein droit et sans formalité opposable au Preneur par le transfert de propriété des locaux loués au nouveau bailleur.

En tant que de besoin, le Preneur déclare renoncer expressément au droit de préemption qui lui est conféré par l'article L.145-46-1 du Code de commerce en cas de vente des locaux loués par le Bailleur.

ARTICLE 13 - FRAIS

Tous les frais droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, notamment toutes les dépenses exposées par le Bailleur (frais d'avocat, d'huissier, etc.) à l'occasion des actions engagées valablement contre le Preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du bail, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément.

Aucun frais n'est demandé au PRENEUR au titre des frais, droits et honoraires des présentes.

ARTICLE 14 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile, pour le Bailleur en son siège et pour le Preneur en son siège.

AD

LD

ZA ZA

AZ

PARTIE II - CONDITIONS PARTICULIÈRES

Il est expressément stipulé que les présentes conditions particulières l'emportent sur les conditions générales, par dérogation à celles-ci ou en cas de contradiction entre elles.

CP.1. Adresse de l'immeuble

Dans un immeuble situé à Paris (75009) - 35 Rue Bergère, figurant au cadastre sous les références suivantes :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|----|----------------|-----------------|
| AV | 2 | 35 rue Bergère | 00ha 02 a 60 ca |

CP.2. Désignation des locaux loués

Un local commercial d'environ 52.30 m² composé du :

- Lot numéro **TRENTE-HUIT (38)** :
Au rez-de-chaussée sur la rue, vitrine à droite du porche de l'immeuble, un local commercial comprenant : salle, arrière-salle, autre salle sur cour, dégagement, cuisine, lavabo et water-closet, Et les 67/1013èmes des parties communes générales.
- Lot numéro **TRENTE-SIX (36)** :
Au sous-sol, la CAVE portant le numéro 5, ET les 5/1013èmes des parties communes générales.

CP.3. Durée

Bail commercial de 9 années.

CP.4. Dates de référence

- Date de prise d'effet du présent bail : 08/03/2017
- Date de paiement du premier loyer : 08/04/2017
- Date de premier paiement des charges et accessoires : 08/03/2017
- Date de première indexation : date d'anniversaire de la prise d'effet du Bail soit le 08/03/2018

CP.5. Destination

Les locaux loués seront à usage exclusif de « Restaurant, traiteur, sur place et à emporter ».

CP.6. Régime fiscal

Le présent bail est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée.

CP.7. Loyer annuel de base

Loyer annuel de base hors taxes hors charges : **TRENTE SIX MILLE EUROS HORS TAXES HORS CHARGES**
(36 000 EUR HT HC)

Périodicité d'appel : trimestriellement d'avance.

AD

LD ZA ZA

CP.8. Dépôt de garantie

Le preneur verse, ce jour au Bailleur, un dépôt de garantie correspondant à TROIS mois de loyer HT soit NEUF MILLE EUROS (9.000EUR).

Au cas où interviendrait une cession du Bail dûment autorisée, que ce soit par voie de fusion, de cession de fusion, d'absorption ou par tout autre moyen, comportant cession du bail, l'obligation de verser un dépôt de garantie dans les termes de l'Article 6.5 des Conditions Générales ci-dessus s'imposera au nouveau preneur sous sanction de la clause résolutoire.

CP.9. Indexation

Date de révision : Date d'anniversaire de la prise d'effet du bail soit le 08/03/2018

Indice de base : Dernière indice ILC connu à la date d'effet du Bail, soit 3ème trimestre 2016 (108,56)

CP.10. Provisions pour charges

Le montant annuel des charges, appelé trimestriellement, est fixé à la somme provisionnelle de DEUX MILLE QUATRE CENT EUROS HORS TAXES (2.400 € HT)

Il est rappelé que les impôts divers tels que les impôts fonciers sont en sus, et appelés une fois par an, au moment de leur exigibilité.

CP.11. Indemnité d'entrée

Le Preneur règle ce jour une indemnité d'entrée d'un montant de SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 EUR), TVA non applicable.

Il est ici précisé que dans la commune intention des parties, cette somme ne constitue pas un complément de loyer mais la contrepartie de l'avantage que constitue, pour le Preneur, le droit au renouvellement et une indemnité d'éviction du présent bail et de la dépréciation en capital de l'immeuble qui en découle.

Cette somme, versée en une seule fois lors de l'entrée dans les lieux du Preneur est définitivement acquise au Bailleur.

Elle ne sera en aucun cas restituée au Preneur, même en cas de résiliation du Bail par le Preneur lors de l'échéance triennale du présent bail.

En conséquence, le versement de cette somme ne pourra être pris en considération pour la détermination du loyer de la révision et du renouvellement du présent Bail.



AD

2A 2A

LD

AZ

CP.12. CLAUSES DEROGATOIRES AUX CONDITIONS GÉNÉRALES

a. Franchise de loyer

Le Bailleur consent à titre exceptionnel et en considération des travaux d'aménagement initiaux qui seront effectués par le Preneur une franchise de loyer d'une durée d'UN (1) mois de loyer hors taxes et hors charges à compter de la prise d'effet du Bail, soit jusqu'au 7 avril inclus. Les charges, taxes et accessoires seront quant à elles dues dès la date de prise d'effet du bail.

La présente franchise ne rémunère pas une prestation de service, mais constitue une réduction de prix convenue entre les parties, non soumise à TVA.

b. Travaux spécifiques à la charge du Preneur

Le Preneur remet au Bailleur à la signature des présentes son projet de travaux d'aménagement figurant en Annexe 7. Il s'engage à réaliser ces travaux pour lesquels le Bailleur lui donne son plein et entier agrément à compter de la date de prise d'effet du bail.

Lesdits travaux devront être réalisés dans les conditions figurant à l'Article 7.3 des Conditions Générales du présent bail.

Fait à PARIS, le 08/03/2017
En 3 exemplaires originaux, sur 22 pages hors annexes

| LE BAILLEUR | LE PRENEUR | LE PRENEUR |
|---|---|-----------------------------------|
| SCI OTI Représentée par M. Benjamin Ohana, lui-même représenté par M. Benjamin Darmount | SARL ASIA DELICES PARIS Représentée par Madame ZHANG Almei épouse CHOU | Madame ZHANG Almei épouse CHOU |
|  | 张爱媚 | 张爱媚 |

- Annexe 1 : État des lieux d'entrée
- Annexe 2 : États récapitulatifs des travaux effectués et des travaux prévisionnels
- Annexe 3 : Descriptif sommaire des travaux du Preneur
- Annexe 4 : Pouvoir de M. Benjamin Darmount
- Annexe 5 : État des risques naturels miniers et technologiques
- Annexe 6 : Diagnostic amiante
- Annexe 7 : Diagnostic de performance énergétique
- Annexe 8 : Statuts du Preneur
- Annexe 9 : Pièce d'identité du gérant
- Annexe 10 : Rib du Preneur
- Annexe 11 : Attestation d'assurance du Preneur
- Annexe 12 : chèque de Banque de 69 000 € à l'ordre de la SCI OTI