



GLF LOICK FOUCHET
19 Place de la République-75003 PARIS
Tel : 0144181818 - Fax : 0144181819
RCS Paris - TVA : FR 49 330 542 127
CP: CPI75012016000013860 - CCI IDF
Garantie : CEGC Paris la Défense
Comptable : azzedine.benrachid@glf.eu -

L'ART ET LA MATIERE
77 BOULEVARD SAINT MARCEL
75013 PARIS

Paris, le 15/09/2020

Références : 00027 / 4089A

Lettre recommandée avec accusé de réception

N°1A 184 363 05 10 1

Adresse : 77 BOULEVARD SAINT MARCEL
75013 - PARIS

Dossier suivi par :

Assisté de : MASCLE Marion

Objet : Revision triennale au 01/09/2020

Messieurs,

En notre qualité de mandataire du bailleur des locaux qui vous sont loués à l'adresse ci-dessus référencée, nous avons l'honneur de vous informer que votre loyer est soumis à révision à compter du 01/09/2020, plus de trois ans s'étant écoulés depuis la dernière fixation du loyer.

Toutefois, dans l'attente de la parution définitive de l'indice du coût de la construction de référence pris pour base pour le calcul de votre nouveau loyer, nous procédons à une estimation de ce dernier en prévoyant une variation de l'ordre de 9%.

Nous évaluons de loyer annuel en principal à 39 240 EUROS.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées.

Kevin LEQUENNE
Gestionnaire



RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés

Monsieur GUILLAUME Xavier, Antoine, Damien, né le 8 juin 1991 à Paris 15^{ème}, de nationalité Française, Négociateur Immobilier demeurant 49 rue de Chanzy 92600 Asnières sur Seine

Propriétaire représenté par la Société d'Administration de Biens GLF LOICK FOUCHET SAS dont le siège est à Paris 75008, 19 Place de la République 75003 Paris et ayant pour Président, Monsieur Logan FOUCHET,

**Ci-après désigné le Bailleur,
D'une part,**

Et:

La société dénommée « L'ART ET LA MATIERE », société par action simplifiée à associé unique, au capital de 350 000 €, dont le siège social est sis à 77 Boulevard St Marcel 75013 Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 997 516 521 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, représentée par son Président la SARL AB HOLDING, domiciliée en cette qualité audit siège.

**Ci-après désignée le Preneur,
D'autre part,**

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI

Suivant acte sous seing privé en date à Paris du 21 juillet 1981, enregistré à Paris 13^{ème} Salpêtrière, le 2 février 1982, bordereau 23, case 1, Monsieur Alain Charles Marie GUILLAUME, a donné à bail à loyer à Monsieur René PICQUOT, divers locaux lui appartenant dans l'immeuble sis à 77 Boulevard Saint Marcel 75013 Paris, ci-après plus amplement désigné, à compter du 1^{er} juillet 1981 pour une période de trois, six ou neuf années entières et consécutives, sous diverses charges et conditions inutiles à rappeler ici et notamment moyennant un loyer de 49 000 franc en principal et par an et le versement d'un dépôt de garantie de 24 500 francs.

Par acte notarié en date à Paris le 16 juin 1982, Monsieur René PICQUOT, a cédé sous les garanties ordinaires et de droit au Bail à la SARL ENTREPRISE MICHEL JAMIN.

Par acte sous seing privé le 17 février 1991 le bailleur a donné à bail à loyer à titre de renouvellement à la Société ENTREPRISE MICHEL JAMIN, à compter rétroactivement du 1^{er} juillet 1990 pour neuf années.

A la suite d'une procédure, Par acte sous seing privé le 29 mars 2004, le bailleur a donné à bail à loyer à titre de renouvellement à la Société ENTREPRISE MICHEL JAMIN, à compter rétroactivement du 1^{er} septembre 1999 pour neuf années, moyennant un loyer de 16 800€ en principal et par an.

Par acte sous seing privé en date à Paris du 23 décembre 2008, non enregistré, le bailleur a donné à bail à loyer à titre de renouvellement à l'Entreprise MICHEL JAMAIN, à compter rétroactivement du 1^{er} septembre 2008 pour neuf années moyennant un loyer annuel en principal de 23 057 € et le versement d'un dépôt de garantie de 11 528.52€, les locaux objets des présentes.

Suivant acte sous seing privé, en date à Paris du 28 septembre 2011, portant avenant de révision triennale, le prix du loyer annuel en principal a été porté à compter rétroactivement du 1^{er} septembre 2011 à 23 980€ et le dépôt de garantie à 11 990 €.

Suivant acte sous seing privé, en date à Paris du 29 août 2014, portant avenant de révision triennale, le prix du loyer annuel en principal a été porté à compter du 1^{er} septembre 2014 à 25 262,68€ et le dépôt de garantie à 12 631,34 €.

Le 9 novembre 2016, Monsieur GUILLAUME Xavier, Antoine, Damien vient aux droits de Monsieur Alain Charles Marie GUILLAUME.

La SAS L'ART ET LA MATIERE vient aux droits de la Société ENTREPRISE MICHEL JAMIN.

Par acte extrajudiciaire du ministère de Maîtres SAMAIN et RICARDS, Huissiers de Justice à Paris, en date du 20 février 2017, le bailleur a donné congé au locataire pour le 31 août 2017 avec offre de renouvellement à compter du 1^{er} septembre 2017, moyennant une offre de nouveau loyer de 36 000 € en principal et par an.

Par courrier mail en date du 31 août 2017, le preneur informe le bailleur de son acceptation du renouvellement de son bail mais a refusé la proposition du nouveau loyer à 36 000€ en principal et par an à compter rétroactivement du 1^{er} septembre 2017, mais a accepté l'échelonnement de l'augmentation de loyer sur la première période triennale, à savoir 30 000€ en principal et par an du 1^{er} septembre 2017 au 31 août 2018, 33 000€ en principal et par an du 1^{er} septembre 2018 au 31 août 2019 et 36 000€ en principal et par an à compter du 1^{er} septembre 2019.

CECI EXPOSE LES PARTIES DESIREUSES DE TROUVER UN ACCORD AMIABLE, ONT CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

Le présent renouvellement de bail est soumis aux dispositions des articles L 145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R.145-20 à R.145-33 et R.145-35 à R.145-31 du Code de commerce, aux dispositions résiduelles non codifiées du décret du 30 septembre 1953 ainsi qu'aux dispositions du Code civil relatives au contrat de louage

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant diverses clauses et conditions bien connues des parties qui se dispensent réciproquement de les rappeler aux présentes en renvoient au bail à effet du 1^{er} juillet 1981 (annexé aux présentes), et énoncé dans l'historique ci-dessus.

D'un commun accord, les parties chacune informée de ses droits, ont renégocié et redéfini entre elles les clauses et conditions qui suivent.

DUREE

Par les présentes, Monsieur Logan Fouchet, mandataire es qualités de Monsieur GUILLAUME Xavier, Antoine, Damien, fait bail et donne à loyer, à titre de renouvellement, à la Société L'ART ET LA MATIERE, ce qui est accepté par son représentant, pour une durée de trois, six, neuf ans, à compter du 1^{er} septembre 2017 et jusqu'au 31 août 2026 à la volonté exclusive du preneur, mais à charge pour lui s'il entend faire cesser le bail à l'issue d'une des périodes triennales ou en fin de bail d'en aviser le bailleur six mois à l'avance par exploit d'huissier ou lettre recommandée avec accusé de réception, la date du congé étant celle de la première présentation de la lettre, les lieux dont la désignation suit :

DESIGNATION

Dans un immeuble en copropriété, le Preneur reconnaissant avoir eu préalablement connaissance du règlement de copropriété, sis à 77 Boulevard ST MARCEL 75013 PARIS portant aussi le 1 rue Michel PETER 75013 comprenant :

Au rez de chaussée, une Boutique située à droite du vestibule d'entrée de l'immeuble, à l'angle du boulevard ST MARCEL et de la rue MICHEL PETER, avec entrée sur pan coupé.

Cette boutique est composée de deux travées en façade sur le boulevard ST MARCEL et sur pan coupé et de quatre travées également en façade sur la rue MICHEL PETER. Un coin bureau séparé et une petite pièce séparée contenant la chaudière.

Dans le fond un dégagement comprenant un wc séparé. Ce dégagement donne sur le grand escalier de l'immeuble.

Cette porte devra toujours être fermée à clef et ne servir qu'à l'usage exclusif du preneur. En aucun cas ses employés devront y passer, sauf pour se rendre aux wc communs situés dans la cour, et pour entrer ou sortir lorsque les rideaux de fermeture sont baissés.

Une cave en sous-sol. La cave a été reliée par le preneur au rez de chaussée par un escalier en colimaçon.

Lot 1 local commercial rez de chaussée
76/1014 èmes des parties communes générales
Droit aux wc commun de la cour

Lot 47 cave n°18 en sous-sol
1/1014 èmes des parties communes générales

La superficie des locaux loués est d'environ 100m2

Chauffage individuel gaz
Production eau chaude individuelle électrique

Tels que lesdits lieux existent et se comportent sans exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, le Preneur déclarant les connaître pour les occuper déjà.

Le bailleur ne garantit pas la conformité des lieux loués aux prescriptions qui seraient imposées au Preneur pour l'exercice dans lesdits lieux des activités qu'il souhaite y développer, le Preneur s'engageant à faire son affaire personnelle à ses frais desdites prescriptions

ETAT DES LIEUX

Il est rappelé qu'aucun état des lieux n'a été effectué lors de la conclusion du bail d'origine.

Conformément aux dispositions législatives, un état des lieux contradictoire doit être dressé en cas de cession et lors de la restitution des locaux, aux frais du Preneur. Il peut également l'être par huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente. Les parties conviennent dès à présent d'un commun accord que tous les états des lieux qui devront être effectués au cours du présent bail ou de ses renouvellements, seront effectués par huissier aux frais partagés entre Bailleur et Preneur.

DESTINATION

Les lieux sont destinés exclusivement à l'activité de VENTE DE MOBILIER MODERNE, DE STYLE ET TOUTE LA DECORATION D'AMEUBLEMENT, ACCESSOIRE A CE COMMERCE EN NEUF EXCLUSIVEMENT, le commerce d'Antiquaire ou de tous objets d'occasion étant exclus et également à l'exclusion de tout autre commerce, profession, activité ou industrie, ou toute autre utilisation des lieux.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de 36 000€ (trente six mille euros) que le preneur s'engage à payer au bailleur ou à son représentant par quart et à terme échu, les 1^{er} octobre, janvier, avril et juillet de chaque année.

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant pour le preneur le paiement d'un loyer annuel en principal de 36 000 € payable comme précédemment par quart, en quatre termes égaux, aux époques habituelles de l'année, à terme échu.

Toutefois et par voie exceptionnelle, le Bailleur consent au Preneur à titre transactionnel, une FRANCHISE sur loyer qui s'appliquera de la façon suivante :

- Pour la première période annuelle, soit du 1^{er} septembre 2017 au 31 août 2018, la franchise sera de 6 000 € par an, soit un loyer annuel en principal de 30 000€.
- Pour la seconde période annuelle, soit du 1^{er} septembre 2018 au 31 août 2019, la franchise sera de 3 000 € par an, soit un loyer annuel en principal de 33 000€.

A compter du 1^{er} septembre 2019, le loyer annuel en principal sera de 36 000€.

REVISION

Le prix du loyer ci-dessus fixé sera révisé conformément à la loi et aux textes réglementaires sur les baux commerciaux, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (I.L.C.).

Notamment trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé.

DEPOT DE GARANTIE

Le preneur s'engage à verser au bailleur à première demande la somme de 5 368.66 € qui ajoutée à la somme de 12 631.34€ déjà détenue entre les mains du bailleur, formera la somme de 18 000€ représentant 6 mois de loyer et formant un dépôt de garantie non producteur d'intérêts.

Cette somme sera remboursée au preneur en fin de jouissance après déménagement et remise des clefs des locaux, déduction faite de toutes les sommes dont le preneur serait débiteur envers le bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour le preneur. Ces sommes comprennent le coût des réparations exigibles du preneur, non exécutées par lui à la fin du bail, augmentées éventuellement des honoraires de l'architecte du bailleur.

Ce dépôt de garantie ne pourra en aucun cas dispenser le preneur du paiement du loyer et des charges aux échéances prévues et en particulier s'imputer sur le paiement des derniers loyers à courir en cas de résiliation.

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié proportionnellement à celui-ci de façon à toujours être égal à 6 mois de loyer et la différence sera restituée par le bailleur ou acquittée par le preneur avec le premier terme de loyer modifié.

En cas de procédure collective du Preneur, une compensation s'opérera de plein droit, entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues par le preneur au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective, étant précisé qu'en chaque hypothèse de consommation totale ou partielle du dépôt de garantie, celui-ci devra être immédiatement reconstitué entre les mains du bailleur, notamment par le cessionnaire en cas de cession du fonds de commerce ou du droit au bail pour correspondre au même nombre de termes.

REMBOURSEMENT DES CHARGES COMMUNES ET SERVICES COLLECTIVES DE L'IMMEUBLE

Indépendamment du règlement par le Preneur de ses dépenses privées, et des impôts et taxes dont il est redevable conformément aux charges et conditions du présent bail, il devra rembourser au Bailleur, en sus du loyer, la quote-part afférente aux locaux loués, des charges communes de l'immeuble, les gros travaux mentionnés limitativement à l'article 606 du Code Civil restent à la charge du Bailleur

Dans le cas de l'exécution de travaux dus à la vétusté ou de mise en conformité avec la réglementation, le bailleur ne prendra à sa charge que la quote-part des travaux pour la seule partie relevant des grosses réparations mentionnées limitativement à l'article 606 du Code Civil.

Le calcul de la quote-part afférente au Preneur se fera en fonction des clés de charges en vigueur dans l'immeuble ; et en cas d'immeuble en copropriété, en fonction des tantièmes afférents aux lots loués dans les clés charges communes et particulières, définies dans le règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs.

Il remboursera en outre, dans les mêmes conditions, sa quote-part de tous impôts, taxes et redevances liés à l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, tels qu'énumérés dans l'inventaire évoqué ci-après, outre tous impôts, taxes et redevances nouveaux portés à la connaissance du Preneur par le Bailleur en cours de bail.

Un inventaire des catégories : de charges, impôts, taxes et redevances actuels liés au bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire, est annexé au présent bail, dont il constitue une annexe indivisible.

Un état récapitulatif annuel sera dressé par le Bailleur au Preneur dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel ou si l'immeuble n'est pas en copropriété « au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle l'état a été établi ».

Pour faciliter les opérations comptables, ce remboursement pourra être perçu suivant la même périodicité et aux mêmes dates que le loyer en principal par le versement d'un acompte à valoir sur le compte définitif qui sera calculé une fois par an. Pour la première année, cet acompte est fixé à 390.52€ par trimestre non compris la Contribution sur les Revenus Locatifs (CRL) ou toutes contributions qui viendraient s'y substituer et les frais forfaitaires d'envoi des quittances et TVA si exigible.

Cet acompte pourra être majoré chaque année en fonction des dépenses de l'année précédente.

5
KS

ENTRETIEN - REPARATIONS ET TRAVAUX DES LIEUX LOUES

Il est rappelé que le preneur doit maintenir pendant le cours du bail et de ses renouvellements et les rendre en fin de bail en bon état d'entretien sans pouvoir réclamer, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements de réparations, transformations ou additions fussent elles-mêmes rendues nécessaires y compris celles découlant de la vétusté et/ou par cas de force majeure en remplaçant s'il y a lieu ce qui ne pourrait être réparé ou exigées par une autorité administrative ou une disposition législative ou réglementaire pour la continuation des activités du Preneur, même si la demande trouvait sa cause dans une réglementation antérieure à la prise d'effet du bail.

Le Preneur devrait alors, s'il désirait poursuivre son activité, y satisfaire personnellement, après avoir le cas échéant sollicité au préalable l'autorisation écrite du Bailleur, en supportant intégralement et seul, le coût de quelque nature que soit ces réparations, transformations ou additions.

Le preneur devra notamment :

- maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité, de propreté et d'hygiène, l'ensemble des locaux loués, les vitres, les accessoires et la devanture, et fermetures, repeindre ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ce qui pourrait être réparé
- entretenir, réparer ou remplacer à ses frais toutes les parties vitrées y compris celles servant de toiture et pour ces dernières leurs supports et accessoire
- en cas de local unique, assumer le coût de tout ravalement dès qu'il sera nécessaire, puisse-t-il même être exigé par l'administration ; l'entretien et la réparation des chéneaux et gouttières.
- veillez à la bonne conservation des parquets, sols, carrelages et en particulier, ne pas les recouvrir de revêtement collés,
- ne pouvoir faire emploi qu'à ses risques et périls des installations d'eau, de gaz, de chauffage central ou autres existants ou pouvant exister dans les lieux loués.
- supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement ou d'installation intérieures ou tous remplacements de compteurs pouvant être exigé par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité ou des télécommunication.
- en cas d'absence, fermer le robinet de gaz au coffret, le robinet d'arrêt pour l'eau et le compteur électrique
- rendre le local en sous sol inaccessible aux rongeurs
- de ne pouvoir faire entrer de voitures dans la cour de l'immeuble
- de ne pouvoir placer aucun objet ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des lieux loués
- de ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs, ouvriers que par la porte du magasin.
- de ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble.

Les éléments d'équipements privatifs et ceux intéressant les lieux loués, de toute nature, tels que : la chaudière et le système de chauffage, l'installation de climatisation, l'ascenseur, la VMC, pompe de relevage, l'ensemble des canalisations de toutes natures, la sécurité incendie, les canalisations et appareillages électriques, etc.... toutes installations dont le Preneur à la garde juridique et qu'il devra restitués en très bon état, devront être entretenus, réparés, remplacés, mis aux normes, le tout selon les modalités et la périodicité prescrites par la réglementation applicable.

Le Preneur devra souscrire les abonnements et contrats d'entretien nécessaires à cette fin auprès d'entreprises qualifiées et spécialisées et en justifier au Bailleur sur sa demande.

Il devra faire ramoner les cheminées et conduits de fumées à ses frais par un fumiste agréé aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an.

VGG

Le Preneur devra se conformer et effectuer immédiatement, à ses frais, sans recours contre le Bailleur, tous les travaux imposés par la législation ou prescrits par l'administration résultant soit de son fait ou de toute autre cause et quel que soit le responsable légal auquel incombe la charge des travaux, ou résultant des obligations de conformité avec la réglementation, sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne la voirie, la sécurité, l'installation électrique, les moyens de secours, la police, l'hygiène, la salubrité, l'environnement, l'énergie, la législation du travail, l'accessibilité aux handicapés, les établissements recevant du public (ERP), etc.... et qui sont rendus nécessaires notamment en raison de son activité ou des conditions dans lesquelles le Preneur utilise les locaux loués au regard de la réglementation en vigueur.

Il en sera de même si ces réglementations viennent à être modifiées et que de ce fait, l'immeuble ainsi que les lieux loués et leurs équipements ne seraient plus conformes aux normes légales et réglementaires.

CLAUSE PARTICULIERE : TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE ACCES HANDICAPES

Le preneur déclare être Informé des dispositions des articles R111-19-7 à R 111-19-11 du Code de la Construction et de l'Habitation relatives aux établissements recevant du public (ERP), qui impose de mettre les locaux en conformité, à compter du 1^{er} janvier 2015, pour permettre leur accessibilité aux personnes handicapés.

Pour les E.R.P. de 5^{ème} catégorie (dont font parties les lieux loués) seule une partie des locaux peut assurer l'accessibilité des personnes handicapées à l'ensemble des prestations

Aussi, le Preneur a effectué les diverses formalités qui s'imposaient au 27/09/2015. :

- 1) faire établir un diagnostic sur les conditions d'accessibilité existantes des lieux loués et si nécessaire d'un examen des possibilités d'améliorations avec estimation du coût des travaux nécessaires à la remise en conformité des locaux, qui seront à sa charge exclusive, sans recours contre le bailleur.
 - 2) Si les locaux loués sont rendus accessibles sans réalisation de travaux ou après réalisation de travaux d'aménagement le preneur s'engage à adresser aux services administratifs un document tenant lieu d'Ad'AP (Agenda d'accessibilité programmée) ou une simple déclaration sur l'honneur pour les ERP de 5^{ème} catégorie - avant le 27/09/2015
 - 3) Si les locaux ne sont pas conformes aux normes d'accessibilité handicapés, le Preneur s'engage à adresser un dossier au Préfet avec une demande d'échelonnement de réalisation des travaux, et/ou le cas échéant, une demande de dérogation
- et à supporter l'intégralité du coût du diagnostic, du dépôt de l'Ad'AP et des diverses formalités administratives et faire réaliser à ses frais les divers travaux d'aménagement des locaux rendus nécessaire pour les besoin de son activité commerciale

Le preneur devra justifier de toutes ces démarches à première demande du bailleur.

Par courrier du 15 septembre 2015, le preneur déclare répondre aux règles d'accessibilité d'un ERP de 5^{ème} catégorie conforme au 31 décembre 2014.

Il est précisé que le Bailleur conservera à sa charge la seule partie de travaux relevant des grosses réparations mentionnées limitativement à l'article 606 du Code Civil.

IMPOTS ET TAXES - DIVERS

Charges de ville, de police, de voirie.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voiries dont les locataires sont ordinairement tenus de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet, et en particulier acquitter la taxe d'habitation, les taxes locatives, taxes annexes aux précédentes et généralement tous autres impôts, contributions et taxes fiscales ou parafiscales dont le Bailleur est responsable au titre de locaux loués ou pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code Général des Impôts ou à tout autre titre quelconque qui viendraient à se substituer à ceux existants, et justifier de leur acquit à toutes réquisitions et en tout cas huit jours au moins avant la fin du bail ou du départ des lieux et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Impôts

Le Preneur devra rembourser éventuellement au Bailleur, la quote-part correspondant aux locaux loués, de toutes taxes ou impôts actuels ou futurs ou s'y substituant, afférents aux lieux loués, toute taxe nouvelle ou s'y substituant, de manière à ce que le bailleur perçoive toujours un loyer net de toutes charges, taxes et impôts.

Le Preneur règlera au Bailleur notamment les taxes communales, de syndicat de communes, intercommunales, départementales, taxes spéciales d'équipement, taxes ordures ménagères, taxes additionnelles, TSE GRAND PARIS, frais de gestion de la fiscalité.

La taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement

Divers

Il devra également acquitter de la même façon ses quittances d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, etc... de façon que le bailleur ne soit ni inquiété, ni recherché à leurs sujets.

TRAVAUX DU BAILLEUR QUE LE PRENEUR DEVRA SOUFFRIR

Le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simples améliorations que le propriétaire ou la copropriété estimerait nécessaire, utiles ou même simplement convenables dans les lieux loués et à l'immeuble dont ils dépendent pendant toute la durée du bail : Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux même si la durée en excédait vingt et un jours. Les travaux devront être réalisés de manière à ce que l'activité commerciale puisse être maintenue dans les conditions de sécurité satisfaisante tant pour le personnel que la clientèle.

Il en est de même pour les travaux qui seraient exécutés aux immeubles voisins ou sur la voie publique et pour lesquels le bailleur ne saurait avoir aucune responsabilité ni directe ni indirecte, le preneur ayant à s'en défendre personnellement contre leurs auteurs et à régler toute difficulté avec les tiers concernant les modalités de son exploitation

Il est précisé que si dans les locaux existent des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, etc. qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus, leur accès est, aux termes des présentes, autorisé par le preneur ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de réparation quelconques, connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

INFORMATION DU PRENEUR SUR TRAVAUX DU BAILLEUR

1) Travaux dans les lieux loués

En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, le Bailleur déclare qu'il n'a réalisé aucun travaux au cours des 3 années précédant la date de signature du présent bail dans les lieux loués et qu'il ne projette pas de réaliser des travaux au cours des 3 années suivant la date de signature du présent bail.

2) Travaux concernant les parties communes de l'immeuble.

En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le syndicat des copropriétaires a réalisé au cours des 3 années précédant la date de signature du présent bail les travaux suivants :

- Réfection partielle de la couverture cour
- Réparation partielle descente sur cour (1-3-5^{ème} étage)

En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, le syndicat des copropriétaires ne projette pas de réaliser des travaux au cours des 3 années suivant la date de signature du présent bail.

D'après les procès-verbaux des assemblées générales de copropriété des 3 derniers exercices.

CESSION

Le preneur ne pourra pas sous louer.

Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, sauf à son successeur dans le fond de commerce exercé et exploité par lui dans les lieux loués et pour la totalité des lieux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

Par ailleurs, toute cession, y compris dans le cas de cession du bail à son successeur de son fond de commerce, devra faire l'objet, un mois avant la date projetée, d'une notification préalable adressée au bailleur ou à son mandataire, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'invitant à concourir à la cession envisagée, ladite notification devant comporter dénonciation intégrale du projet de cession »

L'acte de cession devra être obligatoirement établi par acte authentique.

En outre, le bailleur sera toujours fondé à refuser la cession du présent bail tant que ne lui auront pas été réglées par le preneur toutes sommes qui pourraient être dues en vertu des présentes.

Tout acte de cession devra stipuler la garantie solidaire et réciproque des cédants et des cessionnaires successifs pour une durée ferme de trois ans.

Cette garantie solidaire sera mise en jeu pour le paiement des loyers ou accessoires échus ou à échoir, taxes, charges, indemnités d'occupation, complément de loyer, frais de poursuite, etc... et l'entière exécution des clauses du bail, à charge pour le preneur lors de la signature de l'acte de cession de fournir au bailleur tous les renseignements lui permettant si nécessaire de mettre en jeu son cautionnement. Ainsi devront être communiqués au bailleur : justificatif de changement d'adresse, justificatif source de revenus, RIB, fiche d'état civil, adresse transfert du Siège Social, etc. Toutes modifications de ces renseignements devront être notifiées au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les parties conviennent que la mise en jeu de la garantie du cédant pourra être invoquée par le Bailleur au-delà d'un délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée.

Dans le cas de cession, y compris de fonds de commerce, par le preneur personne morale, la garantie solidaire du cédant susvisée, devra être substituée par une garantie bancaire à première demande, d'un montant d'une année de loyer en principal, établie au profit du bailleur.

Ladite garantie prendra effet le jour de la cession pour une durée ferme de 3 ans .

Le projet de garantie bancaire devra être soumis, pour approbation, au bailleur ou à son mandataire, huit jours avant la date de signature de la cession et garantir le bailleur pour toutes sommes dont le locataire serait redevable, au titre des loyers, charges, taxes et accessoires ou des sommes qui seraient la suite et la conséquence d'un manquement aux obligations du bail.

Par ailleurs, préalablement à toute cession, le cédant s'engage à faire faire, par une entreprise dûment habilitée à cet effet, un diagnostic de recherche d'amiante, dans les locaux loués. En cas de présence d'amiante, cédant et cessionnaire, devront faire leur affaire personnelle des travaux de désamiantage, sans recours contre le bailleur qui ne pourra être recherché ni inquiété à ce sujet.

Sans préjudice des formalités de signification prévues par l'article 1690 du Code Civil, une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au bailleur dans le mois de la signature, aux frais du preneur et ce, à peine de résiliation de plein droit du bail.

Quelle que soit la nature de la cession, un état des lieux contradictoire devra être établi entre le Cédant et le Cessionnaire en présence du bailleur. Il est déjà convenu entre Bailleur et Preneur que ledit état des lieux devra être établi par huissier aux frais partagés entre cédant et cessionnaire en dérogation de la clause ETAT DES LIEUX du présent bail. Un exemplaire sera remis au bailleur, sans frais, ou à défaut devra être annexé à l'exemplaire original de l'acte de cession devant être remis au bailleur dans le mois de la signature.

18) RAPPORTS TECHNIQUES

1-diagnostic amiante :

En application des dispositions de l'article R.1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur doit remettre au Preneur un rapport technique relatif à la présence de produits ou de matériaux pouvant contenir de l'amiante dans les locaux présentement loués. Le Preneur reconnaît avoir reçu le dossier technique en date du 11 juillet 2018 établi par la société SEBI

Il résulte de ce diagnostic l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante.

2-Etat des servitudes Risques et Information sur les sols

En application de l'arrêté préfectoral n° 2012159-0001 du 7 juin 2012, un -Etat des servitudes Risques et information sur les sols en date du 10 juillet 2018 établi par la société SEBI.

Depuis moins de six mois, dans l'hypothèse où les locaux loués sont situés dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Technologiques ou par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles, prescrits ou approuvés ou dans une zone de sismicité définie par le décret.

Le Preneur reconnaît en avoir pris connaissance et s'interdit tout recours à ce sujet envers le bailleur.

Le Bailleur déclare d'autre part qu'à sa connaissance, le bien donné à bail n'a fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une

W

catastrophe naturelle et/ou technologique, en application notamment des articles L.125-1 alinéa 3 et L.125-2 du Code des assurances, survenu depuis qu'il est propriétaire des locaux.

3-Diagnostic de performance énergétique (D.P.E.)

En application des dispositions de l'article L134-3-1 du Code de la construction et de l'Habitation, le Bailleur annexe le diagnostic de performance énergétique en date du 13 juillet 2018 établi par la société SEBI.

Ce document, dont le locataire reconnaît avoir pris connaissance, a une valeur purement informative. Le Preneur ne pourra se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ledit document.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Clause résolutoire -Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement :

- à son échéance d'un seul terme de loyer en principal, charges et accessoires, tel qu'il est ou tel qu'il sera révisé,
- du rappel de loyer dû à la suite d'une révision légale ou contractuelle ou d'une fixation judiciaire
- de l'indemnité d'occupation en cas de congé refus de renouvellement, indemnité d'éviction, y compris celle prévue par les articles L.145-28, L.145-29 et L.145-30 du Code de Commerce,
- du paiement de tous intérêts légaux, conventionnels ou d'indemnités
- de la clause pénale
- du réajustement des sommes versées au Bailleur en garantie ou au titre des loyers d'avance,
- des frais et honoraires du bail et de tous avenants,
- des frais et honoraires, droits et taxes, et autres dus, portés sur les exploits d'huissier,
- des droits d'enregistrement ou de la TVA
- ainsi qu'à défaut d'exécution d'une seule des conditions du bail

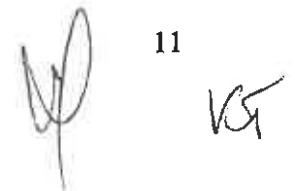
ET UN MOIS après un commandement de payer ou d'avoir à respecter ou exécuter l'une des clauses ou obligations du bail demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Référé -Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pur obtenir l'expulsion des lieux loués et dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur, à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit à tous dommages et intérêts.

Paiement - En cas de paiement par chèques ou par prélèvements sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement, nonobstant la remise de toute quittance. La clause résolutoire sera acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

SANCTIONS

Pénalités - En cas de non paiement de toute somme due à son échéance, quelle qu'en soit la nature, le Preneur devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité de l'ensemble des droits dus à l'huissier, 10 % du montant de la somme due pour couvrir le Bailleur sans des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme



Intérêts de retard – toute somme exigible payée en retard sera, d'autre part, productrice d'un intérêt de retard au taux légal majoré de cinq points qui s'appliquera de plein droit, sans mise en demeure préalable, à compter de la date d'échéance.

Indemnité d'occupation – L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non-délaissement des locaux après la date d'effet de résiliation du bail, judiciaire ou conventionnelle, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global majoré de 50 %, sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi, notamment du fait de la durée nécessaire à la relocation et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1231 du Code Civil

Indemnité provisionnelle – En cas de résiliation forcée, par suite de la défaillance du Preneur, le dépôt de garantie demeurera acquis au Bailleur, à titre d'indemnité provisionnelle non susceptible de réduction, fût-elle judiciaire, sans préjudice de ses droits à tous dommages et intérêts.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires du présent acte et ceux de tous les actes qui en seront la suite ou la conséquence notamment des avenants obligatoires (révision triennale, renouvellement de bail...) en cas de variation du prix du loyer seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Le barème de la société d'administration de biens, mandataire du bailleur, au 1^{er} janvier 2019 est de :

Révision triennale du loyer

- H.T. 600.00 € pour la rédaction d'un avenant de révision

Renouvellement bail commercial

- H.T. 1 420 € pour la rédaction d'un avenant de renouvellement dans le cadre d'un renouvellement aux indices
- H.T. 12 % du loyer annuel pour la phase négociation amiable en fixation du loyer
- H.T. 10 % du loyer annuel pour la rédaction d'un acte de renouvellement avec un minimum de 1 420 € H.T.

Avenant divers en cours de bail

- H.T. 833.33 €

Cession fonds de commerce ou de droit au bail

- H.T. 833.33 € pour intervention du bailleur à la signature de l'acte de cession
- H.T. 116.67 € pour le suivi de la mise en place de la garantie bancaire à première demande

Etablissement état des lieux contradictoire

- H.T. 2.58 €/m2 avec un minimum de H.T. 416.67 €

Ce barème est réévalué chaque année au 1^{er} janvier en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE, l'indice de référence étant celui du 3^{ème} trimestre 2018 ;

ENREGISTREMENT

Les parties ne requièrent pas l'enregistrement du présent acte au droit fixe.

VCS

ELECTION DE DOMICILE


Les parties font élection de domicile :

- . le bailleur dans les bureaux de son mandataire
- . le preneur dans les lieux loués.

Fait à Paris en 3 exemplaires

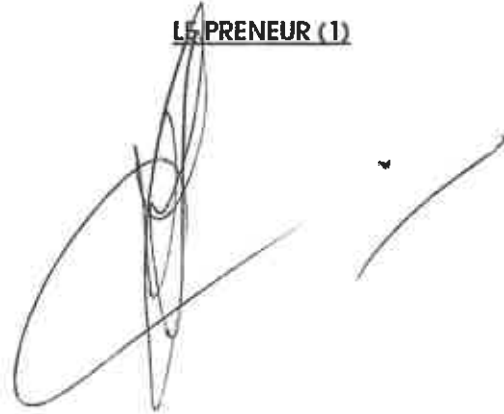
Le 25/9/2019

LE BAILLEUR (1)

lu et approuvé


G.L.F.
LOICK FOUCHET
Capital 4 896 210 € - Siret 330 542 127 00072 - APE 6832A
19 PLACE DE LA RÉPUBLIQUE - 75003 PARIS
TÉL. 01 44 18 18 18 - FAX 01 44 18 18 19

LE PRENEUR (1)



P.J. : Annexes

Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances imputables au Preneur

Diagnostic amiante

D.P.E.

E.S.R.I.S

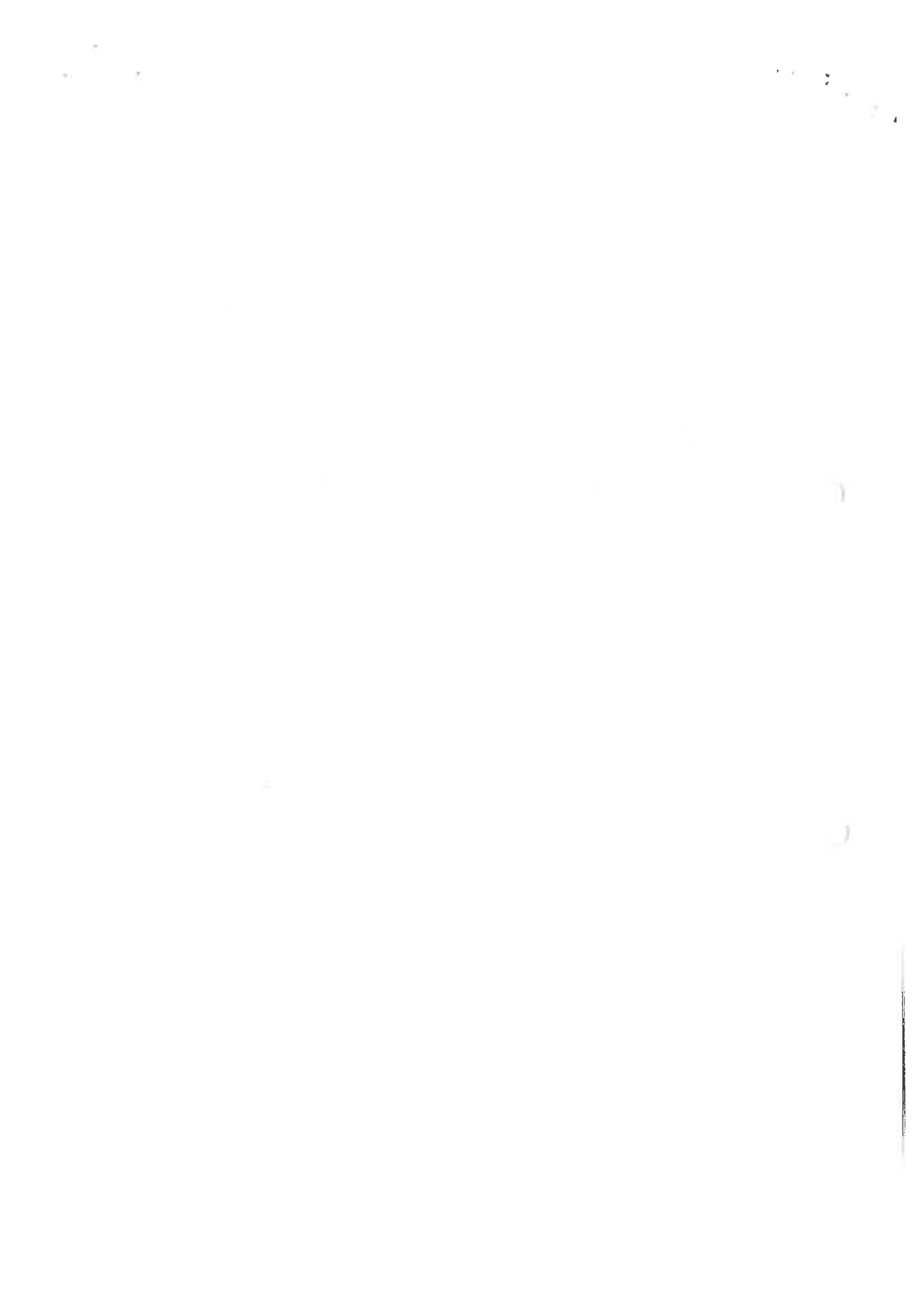
3 derniers PV. AG ou état et budget prévisionnels

ERP courrier du 15 septembre 2015

Plan Rez de chaussée

Bail à effet du 1/7/1981

(1) Signature précédée de la mention " lu et approuvé".



INVENTAIRE CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES IMPUTABLES AU PRENEUR

A - DEFINITION

Sont imputés au locataire, les dépenses de toutes natures engagées par le bailleur ou la copropriété à savoir :

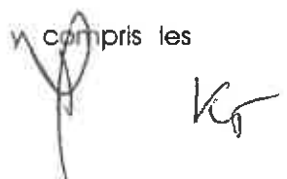
I - CHARGES GENERALES ET SPECIALES :

Conservation et entretien de l'immeuble

- Nettoyage, entretien, réparations, remplacement, rénovations, modernisation, vérification, embellissement, ravalement, mise en conformité et améliorations portant sur les différentes parties de l'immeuble, espaces extérieurs y compris, qu'elle qu'en soit la cause, vétusté, force majeure ou injonction de l'Administration et/ou réglementation. Le Bailleur conservera, à sa charge, la quote-part des travaux dus à la vétusté ou aux mises aux normes visées ci-dessus, mais pour la seule partie relevant des grosses réparations mentionnées limitativement à l'article 606 du Code Civil.
- Entretien, nettoyage, réparations, vérification, rénovation, modernisation, création et remplacement des équipements de l'immeuble, ayant un caractère obligatoire ou non, qu'elle qu'en soit la cause (vétusté, force majeure ou injonction de l'Administration et/ou réglementation),
- Frais et honoraires générés par la réalisation des travaux prévus ci-dessus, y compris les honoraires et frais d'études,
- Rémunérations et charges sociales, médecine du travail, formation continue du gardien ou employé immeuble, ou de tout personnel administratif et/ou technique et/ou les montants facturés par les entreprises extérieures chargées notamment du gardiennage, du nettoyage, de l'entretien,
- Frais d'achat de produits ménagers, matériels d'entretien, mobilier, outillage, système de surveillance, abonnements, contrats de maintenance de tous éléments d'équipement et tous éléments nécessaires à la sécurité, protection contre l'incendie, achat/abonnements et entretien des compteurs d'eau, d'électricité ou de gaz, poubelles, enlèvement des ordures ménagères,
- Frais de dératisation, désinfection et désinsectisation des parties communes et/ou équipements communs existants ou futurs, frais de recherche et traitement de l'amiante, du plomb, des termites et mères dans les parties communes et/ou équipement communs existants ou futurs.
- Système de chauffage, ventilation climatisation, (contrat entretien - combustible-travaux d'entretien ou de mise en conformité et remplacement même liés à la vétusté),
- Eau froide, chaude, (contrat de location et d'entretien, mise aux normes, changement, relevage des compteurs divisionnaires),
- Electricité et éclairage des parties communes, y compris l'abonnement,
- Ascenseurs, monte-charge (contrat d'entretien, travaux d'entretien, de mise en conformité et remplacement même lié à la vétusté),
- Climatisation

Administration de l'immeuble

- Primes d'assurances contractées pour l'assurance de l'immeuble, y compris les honoraires de courtage d'assurances.



- La quote-part de la rémunération du gérant du bailleur et du Syndic de l'immeuble, relative à la gestion technique de celui-ci (hors la part correspondant à la gestion des loyers : appels, quittances, recouvrement, etc...),

II - IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES :

- Impositions, taxes et redevances ou leur remboursement concernant la contribution sur les revenus locatifs (C.R.L.), le droit de bail, , taxes ou redevances d'enlèvement des ordures ménagères, taxes de balayage, taxes de voiries, les taxes additionnelles à la taxe foncière, taxes communales, de syndicat de communes, intercommunales, départementales, T.S.E. GRAND PARIS, taxes additionnelles et taxes de gestion de la fiscalité, T.V.A.

- Taxes sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement, taxes sur les surfaces commerciales,

-Tous les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement et tous impôts taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement sous quelle que forme que ce soit, notamment en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus, et ce, quel que soit le mode d'imposition et de redevable légal.

B- REPARTITION

1)Comme indiqué aux termes du bail, dont le présent inventaire constitue une annexe indivisible, seules les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, ainsi que les cas échéant, les honoraires liés à la réalisation des travaux relevant du même texte, resteront à la charge du Bailleur, toutes les autres dépenses énumérées ci-dessus devant être remboursées par le Preneur à hauteur de sa quote-part déterminée ci-dessous.

2) La quote-part du Preneur dans les dépenses communes énumérées ci-dessus sera calculée en fonction des tantièmes de copropriété correspondant aux lots loués, tels que mentionnées dans la clause « DESCRIPTIF » du bail.

A savoir :

Lot 1 local commercial rez de chaussée
76/1014 èmes des parties communes générales
Droit aux wc commun de la cour

Lot 47 cave n°18 en sous-sol
1/1014 èmes des parties communes générales

La superficie des locaux loués est d'environ 100m²

Chauffage individuel gaz
Production eau chaude individuelle électrique