

BAIL COMMERCIAL

SCI CAIRE 44 (BAILLEUR)

ET

SAS AVOCATERIA (PRENEUR)

44 rue du Caire – 75002 PARIS

SOMMAIRE

ARTICLE 1	OBJET	3
ARTICLE 2	DESIGNATION	3
ARTICLE 3	DUREE.....	4
ARTICLE 4	DESTINATION DES LIEUX LOUES	4
ARTICLE 5	MONTANT DU LOYER ET MODALITES DE PAIEMENT	4
ARTICLE 5 BIS	INDEXATION DU LOYER.....	5
ARTICLE 5 TER	FRANCHISE DE LOYER	5
ARTICLE 6	REMISE DE LOYER	5
ARTICLE 7	CHARGES – PRESTATIONS – IMPOTS – TAXES – REDEVANCES.....	6
ARTICLE 8	ETAT DES TRAVAUX ENGAGES ET A PREVOIR	7
ARTICLE 9	GARANTIES.....	7
9.1	DEPOT DE GARANTIE	7
9.2	GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE.....	8
ARTICLE 10	IMMATRICULATION DE LA SOCIETE	8
ARTICLE 11	SOUS-LOCATION / CESSION.....	8
ARTICLE 12	OBLIGATION D'EXPLOITER	9
ARTICLE 13	ASSURANCES	9
ARTICLE 14	DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LIEUX LOUES.....	10
14.1	DESTRUCTION TOTALE.....	10
14.2	DESTRUCTION PARTIELLE.....	10
ARTICLE 15	DELIVRANCE DES LIEUX	10
ARTICLE 15BIS	RESTITUTION DES LIEUX – REMISE DES CLEFS.....	11
ARTICLE 16	ENTRETIEN / REPARATIONS / TRAVAUX	11
ARTICLE 17	TRANSFORMATIONS / AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR	13
ARTICLE 18	EXERCICE DE L'ACTIVITE	13
ARTICLE 19	ENVIRONNEMENT	14
19.1	ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS	14
19.2	DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE	15
19.3	AMIANTE	15
19.4	TERMITES.....	15
ARTICLE 20	ABONNEMENTS.....	15
ARTICLE 21	REGLEMENT DE COPROPRIETE OU DE JOUISSANCE.....	16
ARTICLE 22	RESPONSABILITE ET RECOURS	16
ARTICLE 23	CONGE / VISITE DES LIEUX	16
ARTICLE 24	INTERETS DE RETARD	17
ARTICLE 24BIS	CLAUSE PENALE	17
ARTICLE 25	CLAUSE RESOLUTOIRE.....	17
ARTICLE 26	INDIVISIBILITE ET SOLIDARITE / TOLERANCES / IMPREVISION	18
26.1	INDIVISIBILITE ET SOLIDARITE	18
26.2	TOLERANCES.....	18
26.3	IMPREVISION.....	18
ARTICLE 27	DROIT DE PREEMPTION DU BAILLEUR	18
ARTICLE 28	REFERENCEMENT / NEGOCIATIONS / FRAIS	19
28.1	CLAUSE DE REFERENCEMENT.....	19
28.2	NEGOCIATIONS	19
28.3	FRAIS.....	19
ARTICLE 29	ELECTION DE DOMICILE	20
LISTE DES ANNEXES.....		21

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société **CAIRE 44**, société civile immobilière immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 829 392 687, dont le siège social est : 22 rue de Charonne – 75011 PARIS, représentée par Monsieur Jordan ZEITOUN agissant en qualité de gérant et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le « BAILLEUR »

D'UNE PART

ET

La société **AVOCATERIA**, société par actions simplifiée au capital de cinq mille euros, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 840 962 575, dont le siège social est : 1 rue du Rocroy – 75010 PARIS, représentée par Monsieur Alexandre HATTAB agissant en qualité de Président, fonction à laquelle il a été nommé en vertu de l'article 37 des statuts en date du 06/07/2018 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu de l'article 17 desdits statuts,

Ci-après dénommée le « PRENEUR »

D'AUTRE PART

Article 1 **OBJET**

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR conformément aux articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de commerce que le PRENEUR s'engage à observer, les locaux dont la désignation suit, dépendant d'un immeuble situé à PARIS 2^{ème} (75002), 44 rue du Caire.

Article 2 **DESIGNATION**

Le PRENEUR loue, par les présentes, les locaux figurant ainsi au règlement de copropriété :

- **Lot numéro UN (1)** : dans bâtiment A, bâtiment principal sur rue, au rez-de-chaussée, à gauche du couloir, une boutique et les quarante-six/millièmes (46/1000^{ème}) des parties communes générales ;
ET
- **Lot numéro TRENTE-HUIT (38)** : dans bâtiment B, bâtiment à gauche de l'entrée, une pièce à usage de bureau et les sept/millièmes (7/1000^{ème}) des parties communes générales.

L'ensemble correspondant, selon relevé général des dépenses, au « groupe de lots n°1 » et cinquante-trois millièmes (53/1000^{ème}) des parties communes générales.

Ainsi que lesdits locaux existent, se poursuivent, le PRENEUR déclarant les connaître, les avoir vus et visités antérieurement à la signature des présentes et les déclarant conformes à l'exercice de son activité.

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours ou réclamation contre le BAILLEUR et son mandataire pour toute erreur ou omission relative à la désignation.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et les surfaces mentionnées aux présentes et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou une augmentation de loyer, les parties prenant en référence les lieux tels qu'ils existent.

Les parties conviennent que les lieux loués forment un tout indivisible.

Article 3 **DUREE**

3.1 Le présent bail est conclu et accepté pour une durée de **trois, six ou neuf** années entières et consécutives, qui commencera à courir le : **PREMIER NOVEMBRE DEUX MILLE DIX-HUIT (01/11/2018)**, pour finir le **TRENTE ET UN OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-SEPT (31/10/2027)**.

Le PRENEUR aura la faculté de résilier le bail à son terme ainsi qu'à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prévus par l'article L. 145-4 du Code de commerce, c'est-à-dire en avisant le BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire au plus tard six mois avant chaque échéance triennale.

Le BAILLEUR disposera de cette même faculté, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du Code de commerce, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 dudit Code afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, ou encore d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

3.2 Les parties aux présentes conviennent expressément qu'à l'expiration du présent bail et en cas de renouvellement, celui-ci interviendra pour une durée de trois, six, neuf années.

Il en sera de même pour les renouvellements successifs, lesquels ne pourront intervenir que sous l'intégralité des clauses et conditions du présent bail, à l'exception néanmoins des charges et conditions financières.

Article 4 **DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Les locaux loués, objet des présentes, ne pourront être utilisés, pendant la durée du présent bail qu'à usage commercial **pour l'activité de : « petite restauration sans extraction avec vente sur place, à emporter et à livrer »**, et à l'exclusion de tout autre commerce, profession, activité ou industrie ou toute autre utilisation des lieux.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient le cas échéant nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. L'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer l'activité décrite, n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie relative aux autorisations administratives qui pourraient lui être par ailleurs nécessaires à quelque titre que ce soit, le BAILLEUR ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le PRENEUR devra se conformer aux normes administratives en vigueur, et supporter le cas échéant le coût de la mise en conformité avec lesdites normes, ainsi que tous travaux, modifications, ou aménagements ordonnés par les autorités administratives, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 5 **MONTANT DU LOYER ET MODALITES DE PAIEMENT**

Le loyer annuel est fixé en principal, à compter de la prise d'effet du bail à la somme de :

TRENTE MILLE EUROS

(30 000 €)

hors charges, charges en sus.

Le PRENEUR s'oblige à payer le loyer au BAILLEUR ou à son mandataire, trimestriellement et d'avance le 1^{er} de chaque trimestre.

En vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et accessoires et plus généralement de toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR au titre du présent bail, le PRENEUR virera sur le compte bancaire du BAILLEUR lors de leur échéance, les sommes qui lui seront dues.

A la signature des présentes, le BAILLEUR remet au PRENEUR un relevé d'identité bancaire pour permettre au PRENEUR de mettre en place les virements.

Article 5 bis INDEXATION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé (article 5) sera révisé automatiquement et sans aucune formalité en plein droit à l'expiration de chaque période triennale, suivant les variations de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

En vertu de la présente clause, la variation du loyer se fera pour la première fois le : **PREMIER NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT ET UN (01/11/2021)**.

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de référence de la première indexation sera l'indice du 2ème trimestre 2018, soit 112,59.

L'indice de comparaison à retenir pour la première indexation sera l'indice du même trimestre de l'année N+3.

Cet indice de comparaison deviendra lui-même indice de référence à l'occasion de la deuxième indexation du loyer et sera à cette fin, comparé à l'indice du même trimestre de la deuxième période triennale (N+6).

Il en sera de même pour les indexations suivantes, l'indice de comparaison devenant systématiquement indice de référence pour l'indexation suivante et étant comparé avec l'indice du même trimestre de la période triennale suivante, de sorte que les indices successifs tant de référence que de comparaison seront toujours séparés les uns des autres d'une période de variation de trois ans, et ce conformément à l'article L.112-1 alinéa 2 du Code monétaire et financier.

Si l'indice INSEE cessait d'être publié, ou se révélait inapplicable en la cause, il serait remplacé, à défaut d'un nouvel indice officiel, par un indice équivalent, choisi par accord amiable entre les parties, ou, à défaut par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance, rendue sur requête de la partie la plus diligente.

Article 5 ter FRANCHISE DE LOYER

Le BAILLEUR consent exceptionnellement au PRENEUR une franchise de loyer en principal de :

SEPT MILLE CINQ CENT EUROS (7 500 €), soit trois (3) mois

à valoir à compter de la prise d'effet du présent bail, soit le PREMIER NOVEMBRE DEUX MILLE DIX HUIT (01/11/2018), au titre de sa participation financière en contrepartie de l'exécution par le PRENEUR des travaux, décrits dans le descriptif sommaire ci-après annexé, que le PRENEUR devra faire exécuter à ses frais et risques, dans le respect des règles de l'art, après obtention de toutes les autorisations administratives et de copropriété éventuellement nécessaires, sans recours d'aucune sorte contre le BAILLEUR.

Il est expressément convenu et accepté par le PRENEUR que la franchise ne s'applique qu'aux loyers ; les impôts, taxes et autres charges incombant au PRENEUR restant dus dès la date de prise d'effet du présent bail.

Au cas où le BAILLEUR (ou son mandataire) constaterait que les travaux ne sont pas effectués, les accords de franchise des loyers deviendraient caducs et le BAILLEUR en exigerait le paiement intégral. Ces montants deviendraient des loyers contractuels et devraient être acquittés par le PRENEUR selon les mêmes modalités.

Article 6 REMISE DE LOYER

A titre exceptionnel et au titre de sa participation financière, le BAILLEUR consent au PRENEUR une remise trimestrielle de loyer en principal :

Pour la période du 01/02/2019 au 31/10/2019 de :

MILLE DEUX CENTS EUROS (1.200 €) par trimestre.

Pour la période du 01/11/2019 au 31/10/2020 de :

SIX CENTS EUROS (600 €) par trimestre.

Article 7

CHARGES – PRESTATIONS – IMPOTS – TAXES – REDEVANCES

7.1 Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR ou à son mandataire, sa quote-part de toutes les charges, prestations, et dépenses de toutes natures afférentes à l'immeuble de sorte que le BAILLEUR perçoive un loyer net de toutes charges afférentes à l'immeuble, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ; des dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations ; des honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail, qui resteront à la charge du BAILLEUR.

À titre d'exemple, le PRENEUR prendra notamment à sa charge, sans que cette liste ne soit limitative, et dans la limite des exceptions exposées ci-dessous, les charges de l'immeuble (salaires/charges/frais de personnel, coûts de prestataires de services, contrats d'entretien/abonnements/contrôles périodiques, achat/location de produits, dépenses d'entretien, de réparation, de renouvellement, remplacement, mises aux normes...) relatives aux postes suivants : gardiennage, maintenance, nettoyage, distribution du courrier, systèmes de sécurité (extincteurs, téléphone ...), systèmes de protection (interphone, codes, alarmes...), , descentes d'eaux pluviales, gouttières, canalisations, chenaux, caniveaux, vide-ordures, systèmes d'élimination des déchets, égouts, lutte contre les parasites/nuisibles, assurances de l'immeuble, audits/diagnostics techniques et environnementaux, fournitures, matériels divers, , consommations de l'immeuble (gaz, électricité, eau froide et chaude, combustible de chauffage, télécommunications...), revêtements de plafonds, de murs intérieurs et cloisons, de sols, ravalement (hors 606), équipements (menuiseries, éléments de décoration...), fermetures intérieures et extérieures (portes, serrures, fenêtres, grilles, stores, volets, vitres...), chauffage/climatisation/ventilation (chaudières, machineries, radiateurs...), plomberie (compteurs d'eau, canalisations, robinets, vannes, siphons, sanitaires...), électricité (tableau électrique, interrupteurs, prises, lampes, câbles...), télécommunications/câbles, conduits de fumée/évacuation, ventilation/extractions.

Le PRENEUR devra acquitter les charges relatives à tous les travaux de mise en conformité de l'immeuble (et notamment les travaux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite), et de ses équipements (tels notamment que les installations électriques, climatisation, ventilation...) avec les normes en vigueur actuelles ou futures, ainsi que les charges relatives aux travaux demandés par les services administratifs (notamment la préfecture de police, la commission d'hygiène et de sécurité...); à l'exception des travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil.

Le PRENEUR devra également acquitter avec ponctualité tous impôts, contributions, taxes ou redevances auxquels les locataires sont ordinairement tenus (notamment les droits et taxes de ville, de police, voirie, d'enseigne...), ainsi que toute taxe liée spécifiquement à son activité (éventuelles taxes liées à la gestion des déchets spécifiques...), de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet. Le PRENEUR devra en justifier à toute demande du BAILLEUR, ainsi qu'avant tout départ des lieux loués.

En outre, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, si le PRENEUR ne l'a pas déjà réglé directement, la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière de l'immeuble et des locaux loués, ainsi que l'ensemble des impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, et notamment si elles sont dues, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, et les locaux de stockage, et sur les surfaces de stationnement, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et les frais de rôle afférant auxdites taxes, ainsi que tout impôt, contribution, taxe ou redevance qui pourrait être créé ultérieurement, de telle sorte que le loyer perçu soit net desdites charges fiscales, à l'exception des impôts, contributions taxes et redevances qui ne peuvent être imputés au PRENEUR conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du Code du commerce. Le PRENEUR devra en justifier à toute réquisition du BAILLEUR, ainsi qu'avant tout départ des lieux loués.

Ces taxes et impôts, non inclus dans la provision trimestrielle pour charges, fiscalement assimilés à un complément de loyer devront être réglés au prorata temporis par le PRENEUR à compter de son entrée dans les lieux et à réception de la facture correspondante émise par le BAILLEUR.

7.2 En application de l'article L.145-40-2 du Code du commerce issu de la loi Pinel du 18 juin 2014, le BAILLEUR informe le PRENEUR que les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, qui lui sont appelés à la date de signature des présentes sont indiqués en annexe. Le BAILLEUR/la copropriété se réserve le droit de modifier à tout moment les services de l'immeuble, soit pour réduire les charges, soit au contraire pour améliorer le niveau de services fournis aux occupants de l'immeuble.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code du commerce, le BAILLEUR informera en cours de bail le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux, qui seront mis à la charge du PRENEUR en application du principe de répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR arrêté ci-dessus au 6.1 du présent article.

La quote-part des charges, impôts, taxes et redevances, et du coût des travaux attribués aux locaux loués sera calculée sur la base des tantièmes de copropriété attribués aux locaux loués, soit sur la base de :

Cinquante-trois/millièmes pour les charges communes générales, étant précisé que cette clé de répartition est susceptible de changements suivant les éventuelles modifications ultérieures du règlement de copropriété.

Dans l'hypothèse où l'article L.145-40-2 alinéa 3 du Code de commerce serait applicable à la présente location, et où l'immeuble dans lequel se trouvent les présents locaux loués serait considéré comme un « ensemble immobilier », le BAILLEUR et le PRENEUR constatent que la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant l'immeuble est mentionné dans le règlement de copropriété. Le BAILLEUR et le PRENEUR dispensent donc le rédacteur des présentes de faire rechercher si les millièmes de copropriété attribués à chaque lot de l'immeuble ont été calculés en fonction de la surface exploitée.

7.3 Le PRENEUR acquittera en outre directement, toutes ses consommations personnelles de gaz, d'électricité, de télécommunications, de chauffage, etc... selon les indications de ses compteurs et relevés, sans que le BAILLEUR n'en soit responsable.

Il en sera de même pour la consommation d'eau chaude et froide, s'il existe un compteur, le remboursement portera sur la consommation indiquée audit compteur et sur la quote-part afférente aux dépenses d'eau pour les services généraux de l'immeuble.

7.4 Le PRENEUR versera au titre des charges, impôts, taxes et redevances de l'immeuble au BAILLEUR, aux mêmes échéances que le loyer, une provision **trimestrielle** dont le montant est de :

TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350 €)

Le compte fera ensuite l'objet d'une régularisation annuelle, en fonction du relevé établi par le syndic/BAILLEUR, et la provision pourra faire l'objet d'une réactualisation chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si, en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux dépenses réelles, le PRENEUR s'engage à rembourser sur premier appel du BAILLEUR, toutes sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des dépenses réelles et la provision sera réajustée en conséquence. Les sommes trop versées seront quant à elles déduites des provisions de l'année en cours.

Article 8 ETAT DES TRAVAUX ENGAGES ET A PREVOIR

En application de l'article L.145-40-2 du Code de commerce issu de la loi Pinel du 18 juin 2014, sont annexés aux présentes :

- un état prévisionnel des travaux que le BAILLEUR envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel,
- un état récapitulatif des travaux que le BAILLEUR a réalisés dans les trois années précédant la signature du présent bail, précisant leur coût.

Article 9 GARANTIES

9.1 DEPOT DE GARANTIE

A titre de garantie du paiement régulier des loyers, charges, taxes et accessoires, de la bonne et entière exécution des clauses et conditions du bail, des réparations et travaux à la charge du PRENEUR, et des sommes dues par le PRENEUR dont le BAILLEUR pourrait être tenu responsable, le PRENEUR verse au BAILLEUR ou à son représentant, à la date de prise d'effet du bail, un dépôt de garantie, dont le montant est de :

SEPT MILLE CINQ CENT EUROS (7500 €), correspondant à **TROIS (3) mois de loyer en principal**, ce que le BAILLEUR reconnaît et donne bonne et valable quittance, sous réserve de bon encaissement.

Cette somme, non productive d'intérêts au profit du PRENEUR, lui sera remboursée après complet déménagement et remise des clefs, déduction faite de toute somme due au BAILLEUR notamment à titre de dégât ou qui pourrait lui être réclamée ou dont il pourrait être tenu pour responsable.

Cette somme, équivalente à TROIS (3) mois de loyer en principal, variera automatiquement et sans notification préalable dans les mêmes proportions que le loyer principal en cas de révision ou par application de la clause d'indexation de manière à être égal en permanence à TROIS (3) mois de loyer en principal.

Le dépôt de garantie pourra être immédiatement affecté par le BAILLEUR, en tout ou partie, au paiement de toutes sommes dues par le PRENEUR en vertu du présent bail et demeurées impayées. En ce cas, il devra être immédiatement reconstitué par le PRENEUR entre les mains du BAILLEUR, le tout sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble à ce dernier.

Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas être utilisé par le PRENEUR pour le paiement du loyer ou des charges, ceux-ci devant être régulièrement payés aux dates et conditions fixées par le présent contrat.

9.2 GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE

Le PRENEUR s'oblige à remettre au bailleur sous un délai d'un mois à compter de la date de signature des présentes, sous peine de résolution pure et simple du présent bail, un acte de garantie bancaire à première demande pour une durée limitée à quatre (4) années émanant d'un établissement financier de premier ordre comportant nécessairement renonciation au bénéfice de discussion et de division et ce, afin de garantir le paiement de toutes sommes susceptibles d'être exigées par le BAILLEUR au titre du présent bail et ses renouvellements, tels notamment les loyers éventuellement révisés, charges, taxes et accessoires, indemnités d'occupation, réparations, intérêts et frais éventuels de procédure, et ce, pour un montant de **QUINZE MILLE EUROS (15 000 €)** représentant **SIX (6) mois de loyer en principal**.

En outre, elle sera émise au profit du BAILLEUR ou de toute autre personne qui deviendrait propriétaire des présents locaux donnés à bail.

Il est précisé que le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR, concomitamment à la signature des présentes, un chèque d'un montant de **QUINZE MILLE EUROS (15 000 €)** qui lui sera restitué dès réception de l'acte de garantie bancaire susvisé. A défaut de production dudit acte dans le délai imparti, cette somme sera conservée par le BAILLEUR à titre de garantie ; le BAILLEUR se réservant le droit d'encaisser cette somme.

La remise de l'acte de garantie bancaire à première demande constitue une des conditions déterminante et essentielle à la signature du présent bail. Le BAILLEUR consent à limiter la durée de cette garantie autonome à quatre années au lieu de neuf, sous réserve qu'en cas de cession de fonds de commerce, un nouvel acte de garantie bancaire lui soit remis, dans les mêmes conditions que celles visées aux alinéas 1, 2 et 3 du présent article, pour une durée équivalente (soit quatre (4) ans) et représentant six (6) mois de loyer en principal.

Article 10 IMMATRICULATION DE LA SOCIETE

Le PRENEUR reconnaît avoir été informé par le BAILLEUR de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et des conséquences du défaut d'immatriculation qui peut notamment impliquer le refus du renouvellement.

Article 11 SOUS-LOCATION / CESSION

Le PRENEUR ne pourra :

- se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement à des tiers, ni sous-louer en totalité ou en partie ni consentir une location-gérance du fonds de commerce exploité à l'adresse des lieux loués.

- céder son droit au présent bail si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce.

Préalablement à la réalisation de cette cession, le BAILLEUR disposera toutefois, d'un droit de préférence à l'acquisition du fonds.

A cette fin, le PRENEUR devra, par lettre recommandée avec avis de réception, faire connaître au BAILLEUR son intention de céder, en indiquant les conditions dans lesquelles la cession projetée devra avoir lieu ainsi que l'indemnité due par le cessionnaire.

Cette formalité vaudra mise en demeure du BAILLEUR de faire connaître, dans un délai d'un mois à compter de la présentation de la lettre et sous peine de déchéance, s'il se porte ou non acquéreur du fonds.

A défaut d'exercice par le BAILLEUR de ce droit de préférence, la cession devra préciser l'engagement du cédant de rester solidaire durant trois ans à compter de la cession avec le cessionnaire, ou avec tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et de l'exécution des clauses du bail et le BAILLEUR sera appelé à concourir à l'acte de cession par courrier lettre recommandée avec avis de réception, délivré quinze jours au moins avant la date prévue pour la signature de la cession ; une copie exécutoire de l'acte de cession devra être remise au BAILLEUR aux frais du PRENEUR, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

Le PRENEUR restera garant pendant une durée de trois ans à compter de la cession, solidairement avec son cessionnaire ou avec tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers, charges, impôts et taxes échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail. Aucune cession ne pourra avoir lieu s'il est dû des sommes quelconques par le PRENEUR au BAILLEUR.

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 donnés à bail.

Article 12 **OBLIGATION D'EXPLOITER**

Le PRENEUR devra maintenir la totalité des lieux constamment exploités et garnis en tout temps de matériels, marchandises et mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre au paiement du loyer et accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

Article 13 **ASSURANCES**

Le PRENEUR s'engage à garantir le BAILLEUR de toutes responsabilités pour toutes blessures, pertes ou dommages à toutes personnes ou choses provoqués, directement ou indirectement, par les travaux d'aménagement à sa charge. Si ces travaux sont dirigés par un architecte, celui-ci devra pouvoir justifier à tout moment qu'il est assuré au titre de sa responsabilité civile et professionnelle, et être à jour du versement des primes correspondantes.

Il est expressément convenu entre les parties que le PRENEUR s'engage à effectuer les travaux dont le descriptif est annexé aux présentes.

Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR d'autres réfection ou réparation ni travaux quelconques de quelque nature que ce soit.

Lors de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties, ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location ou à défaut conservé par les parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Article 15bis RESTITUTION DES LIEUX – REMISE DES CLEFS

Le PRENEUR rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le BAILLEUR, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le PRENEUR le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du présent bail.

Le PRENEUR devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au BAILLEUR par présentation des quittances, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Le PRENEUR devra en fin de bail remettre les lieux loués en bon état de propreté, réparation d'entretien et de remplacement, étant précisé qu'un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement entre les Parties. Toute différence avec l'état des lieux d'entrée donnera lieu à la mise en œuvre de travaux/réparations de remise en état à la charge du PRENEUR, si nécessaire sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR.

Il sera procédé, en la présence du PRENEUR dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux de sortie au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux de sortie comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR, et prévoira un état des lieux complémentaire dès après le déménagement du preneur à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Article 16 ENTRETIEN / REPARATIONS / TRAVAUX

16.1 Afin que les lieux loués soient tenus en bon état de réparations, le PRENEUR devra effectuer à sa charge jusqu'à la fin de son occupation, toutes réparations, tous travaux d'entretien, tous remplacements, toutes réfections, toutes améliorations, et mises aux normes, qui s'avèreront nécessaires, y compris celles, et par dérogation à l'article 1755 du code civil, qui seraient dues à la vétusté, de sorte que le BAILLEUR ne prenne à sa charge que les grosses réparations définies à l'article 606 du code civil, et les mises aux normes afférentes aux grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Il est ainsi précisé, sans que cette liste ne soit limitative, que le PRENEUR devra effectuer à sa charge toutes réparations, tous travaux, tous remplacement, réfections, améliorations, mises aux normes des présents locaux loués, et notamment des revêtements de plafonds/murs intérieurs/cloisons/sols, des fermetures intérieures et extérieures (portes, serrures, fenêtres, grilles, stores, volets, vitres, vitrine, verrières...), du système de chauffage (chaudière, radiateurs, chauffe-eau...), de la climatisation et ventilation, de la plomberie (canalisations, robinets, vannes, siphons, éviers, sanitaires...), de l'électricité (tableau électrique, interrupteurs, prises, lampes, câbles, équipements électriques...), des télécommunications/câblage, des équipements (placards, menuiseries, miroirs, éléments de décoration...).

Le PRENEUR s'obligera à souscrire à ses frais des contrats d'entretien annuels nécessaires à l'entretien de l'ensemble du système de chauffage, de VMC, de climatisation, et des chauffe-eaux.

Le PRENEUR effectuera à ses frais tous les travaux demandés par les services administratifs (et notamment l'inspection du travail, la préfecture de police, la commission d'hygiène et de sécurité...), et tous les travaux de mise en conformité des locaux (et notamment les travaux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite), et des équipements (tels notamment que la climatisation, ventilation, installations électriques...) avec les normes en vigueur actuelles ou futures ; à l'exception de ceux relevant des grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute dégradation touchant aux travaux incombant au BAILLEUR, sous peine d'être tenu responsable de toutes aggravations ou dommages résultant de son silence ou son retard. Le PRENEUR devra laisser en tout temps le libre accès des lieux loués au BAILLEUR, à ses mandataires, et à son architecte, pour permettre l'entretien et la surveillance du bâtiment.

Le PRENEUR sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du BAILLEUR si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution dont il 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 dans les locaux loués ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation envers le BAILLEUR prévue ci-dessus.

16.2 Le PRENEUR souffrira toutes réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, il ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, excéderait-elle 21 jours.

De même le PRENEUR devra supporter, sans recours contre le BAILLEUR, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, par des voisins ou par des tiers, quelque gêne qui puisse en résulter, sauf recours, éventuels contre leurs auteurs.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous aménagements et installations existants dont l'enlèvement est nécessaire:

- à l'entretien, la réparation, le remplacement des équipements de l'immeuble,
- à la recherche et à la réparation de tous dommages et sinistres s'étant déclarés dans les lieux loués, dans les autres parties de l'immeuble ou dans un immeuble voisin.

Lors de l'exécution du ravalement de la façade de l'immeuble, le PRENEUR devra également déposer et reposer à ses frais et sans délai, tous agencements, vitrines et enseignes dont l'enlèvement serait utile pour l'accomplissement des travaux, et ce quelle que soit la durée des travaux.

Si, préalablement à la réinstallation les agencements et enseignes susvisés doivent faire l'objet d'une mise en conformité avec la réglementation en vigueur, celle-ci sera faite aux frais du PRENEUR. Si leur installation n'est plus possible, le PRENEUR ne pourra de ce fait, exercer aucun recours contre le BAILLEUR.

Article 17

TRANSFORMATIONS / AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucune démolition, ni construction, et généralement, des travaux touchant au gros œuvre, sans avoir obtenu les autorisations administratives et de copropriété nécessaires et sans l'autorisation écrite du BAILLEUR qui pourra lui imposer le contrôle de son architecte ; les honoraires de ce dernier étant dans cette hypothèse à la charge du PRENEUR.

Préalablement aux travaux, le PRENEUR devra justifier des assurances visées ci-dessus.

Les plans des aménagements, installations, améliorations et embellissements projetés par le PRENEUR devront, préalablement à toute exécution être soumis pour accord écrit au BAILLEUR.

Il est précisé qu'en cas de volonté d'installation d'un système de climatisation, le PRENEUR devra, préalablement à toute exécution, justifier avoir obtenu, outre l'accord écrit du BAILLEUR, les autorisations nécessaires à cet égard, notamment administratives et de copropriété. Par ailleurs, dans l'hypothèse où la climatisation nécessiterait une consommation d'eau, le PRENEUR aura l'obligation de procéder auprès de la copropriété à une demande d'installation de compteur d'eau individuel.

Dans tous les cas, le PRENEUR devra prendre toutes dispositions pour maintenir l'accessibilité aux équipements de l'immeuble afin d'en permettre l'entretien, la réparation, le remplacement, par notamment la présence des siphons, tampons de dégagements, culottes de raccordement, robinets d'arrêt, boîtiers de dérivation ou de réparations, purgeurs, dispositifs anti-bélier, compteurs, etc..., cette liste n'étant nullement exhaustive.

Tous les frais quels qu'ils soient (travaux d'entretien, réparations...) relatifs aux aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par le PRENEUR resteront toujours à la seule charge du PRENEUR, qui fera en outre son affaire personnelle à ses risques, périls et frais de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations.

Tous les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par le PRENEUR deviendront, sans indemnité, la propriété du BAILLEUR à l'expiration de la durée du présent bail ou lors du départ du preneur en cas de résiliation anticipée du bail, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander au PRENEUR, la remise des lieux dans leur état d'origine aux frais de ce dernier. Dans ce cas, à défaut d'exécution par le PRENEUR des travaux à sa charge, le BAILLEUR pourra y procéder aux frais du PRENEUR en ses lieux et place, ou lui en imputer le coût.

Article 18

EXERCICE DE L'ACTIVITE

Le PRENEUR fera son affaire personnelle aux lieux et place du BAILLEUR et sans que celui-ci puisse être inquiété, ni recherché, à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant l'installation ou son occupation des lieux loués.

Le PRENEUR s'engage :

- à faire son affaire personnelle, et à ses frais, de tous travaux, sous réserve de l'autorisation du BAILLEUR sur les travaux projetés, installations, mises aux normes, transformations ou réparations rendues nécessaires et qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures y compris en matière d'hygiène et de sécurité ;

- à faire son affaire personnelle de l'équipement des locaux en matériel de sécurité (extincteur, etc...) conformément à la législation en vigueur et d'en assumer l'entretien. Il devra à cet effet, souscrire tout contrat technique de maintenance et de vérification des matériels de sécurité ;

- à ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à la normale sous peine de réparation à ses frais, sans préjudice des dommages et intérêts éventuels ; les machines, s'il en existe, devront être munies de tous dispositifs anti-vibrations et anti-bruit, de manière à n'occasionner aucune gêne aux voisins ;

- à ne pouvoir placer sur la façade ou les terrasses de l'immeuble aucune enseigne, plaque, stores, installations quelconques ou éléments de décoration sans le consentement écrit du BAILLEUR, et de la copropriété ; étant précisé que le PRENEUR fera son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires et du règlement des taxes qui pourraient être exigées de ce fait, de sorte que le BAILLEUR ne soit jamais ni inquiété ni recherché à ce sujet, ces installations demeurant sous l'entière responsabilité du PRENEUR. Toutefois, le BAILLEUR autorise dès à présent le PRENEUR a posé son enseigne « AVOCATERIA » sur la façade de l'immeuble.

Article 19 ENVIRONNEMENT

19.1 ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement sont portées à la connaissance des parties ci-après littéralement rapportées :

« I. Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »

Le BAILLEUR transmet au PRENEUR en annexe, l'état des risques et pollutions.

En application de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le BAILLEUR informe le PRENEUR des sinistres intervenus pendant la période où il a été propriétaire, ou dont il a lui-même été informé en application dudit article du Code de l'environnement.

Ainsi, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance :

Les locaux objets des présentes, n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visées à l'article L.125-2, ou technologiques visées à l'article L.128.2 du Code des Assurances.

19.2 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le PRENEUR déclare avoir pris connaissance du diagnostic de performance Energétique (ci-après annexé).

19.3 AMIANTE

Le PRENEUR reconnaît qu'il a connaissance des dispositions du décret n°96-97 du 7 février 1996, et des décrets subséquents, imposant aux propriétaires d'immeubles l'obligation de rechercher, sous peine de sanction pénale, la présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis, exceptés les immeubles à usage d'habitation comportant un seul logement, et l'obligation de procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés.

Le BAILLEUR a remis au PRENEUR un rapport d'amiante annexé au présent bail.

19.4 TERMITES

Le PRENEUR et le BAILLEUR déclarent être informés des dispositions relatives à la lutte contre les termites issues de la loi n°99-471 du 8 juin 1999 en vertu de laquelle découlent notamment les obligations suivantes :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble.
- l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.

A cet effet, le BAILLEUR déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration.

Article 20 ABONNEMENTS

Le PRENEUR connaissant parfaitement les équipements des locaux objets des présentes pour les avoir visités, déclare faire son affaire personnelle de toutes démarches en vue d'obtenir les branchements desdits équipements et installations de toute nature nécessaires à l'exercice de son activité (téléphone, télécopie, internet, télécommunications, électricité, gaz, eaux, 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.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas prétexter des délais demandés par l'administration pour effectuer ses branchements, pour réclamer auprès du BAILLEUR une diminution de loyer ou un différé de celui-ci.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la conclusion de tous nouveaux contrats d'abonnements (eaux, gaz, électricité, groupe électrogène, installations téléphoniques, télécommunications, internet, etc...). Il assumera tous les frais, charges, redevances, taxes, dus à leur mise en service, fonctionnement, entretien et acquittera ses propres consommations. En cas de résiliation, il acquittera les frais et indemnités y afférents.

Article 21

REGLEMENT DE COPROPRIETE OU DE JOUISSANCE

Le PRENEUR reconnaît avoir reçu le règlement de copropriété de l'immeuble dont dépendent les locaux loués. Il devra se conformer aux obligations en découlant dont dépendent les locaux loués, ainsi qu'à toutes notes ou circulaires qui pourraient en être la conséquence, ainsi qu'à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

Le PRENEUR devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles du voisinage, tels que bruits, odeurs, introduction d'animaux nuisibles, etc... et :

- se conformer aux usages en vigueur et aux règlements de police concernant la bonne tenue des immeubles collectifs ;
- n'embarrasser par aucun objet, ou d'une manière quelconque les lieux à usage commun ;
- ne faire usage d'aucun appareil à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.

Article 22

RESPONSABILITE ET RECOURS

a) Le PRENEUR renonce à tout recours contre le BAILLEUR et à toute demande de réduction de loyer :

- en cas d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services et équipements communs, pour une cause indépendante de la volonté du BAILLEUR ;
- en cas de vols ou détournements dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués ;
- en cas de dégâts causés aux lieux loués et de troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou tiers. Le PRENEUR se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le BAILLEUR puisse être recherché et, au contraire, en garantissant ce dernier de toutes conséquences des réclamations ;
- pour les faits du concierge ou du gardien, s'il y en a un, à l'occasion de toute mission qu'il aura spécialement confié à ce dernier, lequel sera lors considéré comme son mandataire exclusif et spécial.

b) Le PRENEUR devra jouir raisonnablement des locaux. Il en fera son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

c) Le PRENEUR devra pleine et entière garantie en cas de dommages corporels occasionnés à des tiers ou des voisins par suite de l'exploitation du fonds, sans pouvoir rechercher, ni mettre en cause la responsabilité du BAILLEUR.

Article 23

CONGE / VISITE DES LIEUX

Le PRENEUR devra laisser durant les horaires d'ouverture l'accès des locaux au BAILLEUR, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du PRENEUR.

Sauf urgence manifeste, le BAILLEUR devra aviser le PRENEUR de ses visites au moins 48 heures à l'avance et qui seront limitées au nombre de quatre (4) par an.

Durant les six mois qui précéderont le départ du PRENEUR ou en cas de mise en vente de l'immeuble, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés, de neuf heures à midi et de quatorze heures à dix-sept heures, par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR.

Le PRENEUR ne pourra déménager, même partiellement, avant l'expiration du délai de congé, s'il n'a pas exécuté les réparations lui incombant, payé le montant du loyer, charges, taxes et accessoires et justifié au BAILLEUR du bon paiement de toutes ses obligations.

Il devra donner sa nouvelle adresse au BAILLEUR lors de son départ.

Article 24 INTERETS DE RETARD

En cas de non-paiement à son 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 impartis, le BAILLEUR percevra de plein droit après mise en demeure adressée par courrier recommandé avec accusé de réception demeurée vaine au-delà de 8 jours, un intérêt de retard calculé *pro rata temporis* au taux de l'intérêt légal majoré de CINQ (5) points.

Article 24bis CLAUSE PENALE

Au cas où le PRENEUR serait défaillant dans le paiement de ses loyers, des charges et de tous accessoires, à leur date d'exigibilité, il paiera outre l'ensemble des frais exposés par le BAILLEUR, y compris le droit proportionnel (Article 12 du tarif de l'Huissier de Justice), ainsi que ses honoraires, 10% du montant de la somme due pour couvrir le BAILLEUR tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

Dans le cas où la location serait résiliée en exécution de la clause résolutoire, le PRENEUR sera tenu au paiement intégral du loyer et des charges du trimestre au cours duquel la résiliation prendra date.

De plus, si par des manœuvres dilatoires, le PRENEUR parvient à se maintenir dans les lieux, il sera tenu de verser au BAILLEUR, jusqu'à son départ définitif, une indemnité d'occupation égale à 150% du loyer en principal, majorée du montant des charges et accessoires du loyer, ainsi que de la taxe sur la valeur ajoutée dans l'hypothèse où le BAILLEUR aurait décidé d'opter en cours de bail pour l'assujettissement à cette taxe.

Article 25 CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement intégral, à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer, des accessoires du loyer (taxes, charges, etc...), d'un complément de dépôt de garantie, de toutes sommes quelconques dues en vertu du bail, comme en cas d'inexécution de l'une des clauses ou conditions du présent contrat, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après un commandement de payer ou sommation d'exécuter délivré par acte extra-judiciaire resté sans effet, et contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR refuserait de quitter les lieux immédiatement, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'à son encaissement, nonobstant la remise de la quittance, et la clause résolutoire pourra être acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque serait impayé.

Tous frais de procédures, de poursuite ou de mesure conservatoire, ainsi que tous frais de levée d'état et de notification, s'ils sont nécessaires conformément à la loi du 17 mars 1909, resteront à la charge du PRENEUR et seront considérées comme supplément et accessoires du loyer.

Article 26 INDIVISIBILITE ET SOLIDARITE / TOLERANCES / IMPREVISION

26.1 INDIVISIBILITE ET SOLIDARITE

En cas de décès du PRENEUR, si celui-ci se trouve être par suite de cession une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers ou ses représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail et sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de discussion. Ils supporteront en outre et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévus à l'Article 877 du Code civil.

26.2 TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme génératrices d'un droit quelconque, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

26.3 IMPREVISION

De convention expresse, les parties entendent déroger à la règle de la révision du contrat pour imprévision édictée par l'article 1195 du Code civil issu de l'ordonnance 2016-31 du 10 février 2016.

Le Preneur reconnaît avoir conscience et assumer le risque des changements qui peuvent affecter son exploitation, au cours du présent bail, par des événements indépendants de la volonté des parties et imprévisibles à la date de signature des présentes (notamment, contexte économique, modifications de l'environnement commercial de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, contraintes sécuritaires, environnementales, attentats).

Article 27 DROIT DE PREEMPTION DU BAILLEUR

En cas de cession du bail par le PRENEUR à l'acquéreur de son fonds de commerce, le BAILLEUR bénéficiera d'un droit de préemption.

Le PRENEUR devra en conséquence notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception l'intégralité du projet d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification :

- l'état civil et l'adresse de l'acquéreur, s'il s'agit d'une personne physique, ou la dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait K bis délivré par le Registre du Commerce,
- le prix de vente du fonds et ses modalités de paiement,
- l'énumération qualitative et évaluation du stock,
- l'énumération des contrats conclus par l'entreprise en ce y compris les contrats de travail avec identification des cocontractants et leur ancienneté,
- toutes autres conditions de la vente projetée,

- et, pour le cas où la Commune bénéficierait d'un droit de préemption, le PRENEUR devra justifier de la purge de ce droit.

Dans le cas où la convention prévoirait d'ores et déjà les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession, celle-ci devra nécessairement prendre en considération le délai stipulé pour permettre au Bailleur d'exercer, s'il a lieu, le droit de préemption.

Il est en outre précisé :

- que l'accord de principe éventuellement donné par le BAILLEUR avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne peut dispenser le PRENEUR de procéder à la notification requise dans les termes des présentes,

- qu'à compter de cette notification, toute substitution d'une personne physique ou morale de l'acquéreur mentionné dans le projet d'acte devra faire l'objet d'une nouvelle notification au BAILLEUR, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour exercer son droit de préemption dans les conditions prévues aux conditions du présent article,

- que la notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont convenues.

Le BAILLEUR aura la faculté, dans un délai d'un (1) mois après réception de cette notification, d'informer le PRENEUR, dans les mêmes formes, à égalité de condition, de sa décision d'user de ce droit de préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il entendra substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession devra être régularisée dans les quinze jours suivant la notification de la décision du BAILLEUR.

Article 28 REFERENCEMENT / NEGOCIATIONS / FRAIS

28.1 CLAUSE DE REFERENCEMENT

Ladite location étant effectuée avec le concours de l'agence LA TOUR IMMO, le PRENEUR accepte que LA TOUR IMMO puisse faire figurer parmi ses références les missions qu'elle a accomplies dans le cadre du présent contrat.

28.2 NEGOCIATIONS

Le présent bail est l'aboutissement de négociations menées entre les parties.

Les parties reconnaissent que les termes du présent bail ont été librement négociés entre elles avec le concours de l'agence LA TOUR IMMO.

28.3 FRAIS

Le PRENEUR paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Article 29 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile :

- Pour le BAILLEUR à l'adresse de son siège social,
- Pour le PRENEUR dans les lieux loués

Fait à PARIS, le _____, en _____ exemplaires.

LE BAILLEUR

SCI CLAIRE 44

Représentée par son gérant

(Lu et approuvé)

LE PRENEUR

SAS AVOCATERIA

Représentée par son Président

M. Alexandre HATTAB

(Lu et approuvé)

LISTE DES ANNEXES

- Pièces d'identité des parties (et pouvoirs si nécessaire)
- Plans des locaux
- Etat des Risques et Pollutions
- Diagnostic de Performance Energétique
- Rapport amiante
- Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail
- Etat récapitulatif des travaux des trois dernières années
- Etat prévisionnel des travaux des trois années suivantes
- Descriptif des travaux envisagés par le PRENEUR