

**S.A. Michel LAURENT**  
Administrateur de biens  
24, avenue de l'Opéra  
75001 PARIS  
Tél : 01 42 60 31 11

En accord entre les parties, les  
présentes relées par AEE EN-BLACT  
empêchent toute substitution ou  
addition, sont seulement signées à  
la dernière page.

**AU FOUR A PIZZA - ISAJ**  
**47 Boulevard Saint Michel à PARIS (75005)**

**SOMMAIRE**

<b>1 - STIPULATIONS PARTICULIERES</b>	<b>4</b>
1-1 LOCAUX	4
1-2 DUREE	5
1-3 LOYER	6
1-4 DEPOT DE GARANTIE	7
1-5 CHARGES	7
1-6 CLAUSE PARTICULIERE	8
<b>2 - STIPULATIONS GENERALES</b>	<b>10</b>
2-1 OCCUPATION ET JOUISSANCE	10
2-2 GARNISSEMENT	12
2-3 ENSEIGNE ET PLAQUES	13
2-4 ENTRETIEN - TRAVAUX - REPARATIONS - REFECTIONS	13
2-5 ASSURANCE, RESPONSABILITE ET RECOURS	16
2-6 REVISION DU LOYER - ECHELLE MOBILE	18
2-7 REGLEMENT D'IMMEUBLE	20
2-8 CLAUSE RESOLUTOIRE - CLAUSE PENALE	21
2-9 RESTITUTION DES LIEUX	22
2-10 IMPOTS, TAXES, CHARGES, TRAVAUX ET FRAIS DE PROCEDURE	23
2-11 TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL	24
2-12 FRAIS - ELECTION DE DOMICILE - COMPETENCE	24
2-13 TOLERANCE - MODIFICATIONS	25



## BAIL COMMERCIAL

Le présent contrat de location est composé :

- d'une première partie, comprenant toutes les stipulations et spécifiques de la présente location,
- d'une seconde partie, comprenant toutes les stipulations générales qui lui sont applicables.

Ces deux Parties forment un tout indivisible.

S'il y a contradiction entre l'une ou l'autre des stipulations particulières et des stipulations générales les premières prévaudront.

### ENTRE LES SOUSSIGNE/ES :

La SCI du 47 Bld St Michel, Société civile immobilière, au capital de 148.226,18 €, dont le siège est à 47 Boulevard Saint-Michel 75005 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 497 413 497,

Représentée par la Société Michel LAURENT, Administrateur de Biens à PARIS (75001), Société Anonyme, au capital social de 1.050.000 Euros, ayant son siège social à PARIS 1er, 24 Avenue de l'Opéra, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro 632 049 763, titulaire de la carte professionnelle d'agent immobilier n° 7501 2015 000 002 853, délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de PARIS et garantie par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC), 16 rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 La Défense Cedex, prise en la personne de son Président Directeur Général, Monsieur Arnaud-Thomas BEZARD.

Ci-après désigné(es) " Le Bailleur "

D'UNE PART

ET

La société AU FOUR A PIZZA - ISAJ, Société à Responsabilité Limitée, au capital de 5.000,00 EUROS, dont le siège social est sis à PARIS (75005), 47, boulevard Saint-Michel, en cours d'immatriculation.

La société n'étant pas encore constituée, Monsieur Alex ISAAKOV demeurant à St Maur des Fossés (94100), 186, Bd de Créteil, né le 8 janvier 1983, sera le Preneur jusqu'au moment où il adressera au bailleur le k-bis de la société ISAJ, un avenant actera ce transfert.

Ci-après désigné(es) " Le Preneur "

D'AUTRE PART

Ci-après désigné(es) ensemble « Les Parties »

**IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

Le présent bail est soumis aux dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 et R 145.1 à R. 145.38 du Code de Commerce, aux dispositions non encore abrogées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, ainsi qu'à toutes autres dispositions qui viendraient s'y substituer ou les compléter.

Les Parties déclarent et reconnaissent expressément, en leur qualité de professionnel, que le présent bail a fait l'objet de discussions entre elles et/ou leurs mandataires respectifs préalablement à sa signature.

Ainsi, les Parties déclarent et reconnaissent qu'elles se sont engagées librement et de bonne foi dans la signature du présent bail et qu'elles ont chacune disposé du temps nécessaire pour se faire une opinion, apprécier et négocier de façon consensuelle avec l'autre Partie l'ensemble des clauses, charges et conditions du présent bail avec l'assistance du ou des conseils de leur choix.

Les Parties reconnaissent que les conditions financières du bail et ses autres stipulations, telles que modifiées d'un commun accord pour certaines, constituent un équilibre global en adéquation avec leur stratégie commerciale et/ou leur stratégie de développement. Ainsi, les Parties reconnaissent que le présent bail constitue un contrat de gré à gré au sens du premier alinéa de l'article 1110 du Code Civil.

Cela étant rappelé et convenu, le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières et générales suivantes que le Preneur accepte expressément sans pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer ni à aucune indemnité quelconque mais au contraire à peine de résiliation.

**1 - STIPULATIONS PARTICULIERES**

Le Bailleur donne, par les présentes, en location au Preneur qui accepte, les lieux désignés ci-après, aux suivantes :

**1 - 1 LOCAUX****Désignation**

1 - 1.1 Les locaux présentement loués à usage commercial sont situés dans l'immeuble sis à PARIS (75005), 47 Boulevard Saint Michel.

1 - 1.2 Ils se composent de :

- Une boutique sur le boulevard Saint Michel à gauche de la porte d'entrée de l'immeuble ;
- Un sous-sol sous la boutique;
- Un premier étage.

Lots 3, 15, 17 du règlement de copropriété de l'immeuble

1 - 1.3 Tels que ces lieux existent, s'étendent et comportent, sans en faire une plus ample description, le Preneur déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités, assisté de son conseil, avant la signature du contrat, et les trouver conformes à sa destination contractuelle, tels qu'ils résultent des plans annexés.

Le Preneur dispense de ce fait le Bailleur d'une plus ample désignation. Le Preneur renonce à élever toute réclamation de quelque nature que ce soit, notamment en ce qui concerne l'état des Locaux Loués, leur contenu, et ce, même dans l'hypothèse d'une erreur de désignation ou de superficie.

1 - 1.4 Le Preneur devra se conformer aux clauses du règlement de copropriété dont il a eu connaissance. Il s'oblige expressément à s'y conformer et à en respecter les prescriptions, sans recours contre le Bailleur.

1 - 1.5 Un état des lieux sera établi par Huissier de Justice entre les Parties, lors de la prise de possession des locaux loués par le Preneur.

### **Destination**

1 - 1.6 Le Preneur est autorisé à exploiter ces locaux à usage commercial pour son activité de Pizzeria, sur place, en livraison, à emporter, cave à vin.

1 - 1.7 La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toutes autorisations ou conditions administratives nécessaires au Preneur pour l'exercice de son activité, à quelque titre que ce soit.

1 - 1.8 Le Preneur sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, de manière indivisible et à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, sous peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au Bailleur.

1 - 1.9 Le présent bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence, le Bailleur se réservant le droit de louer dans l'immeuble à toute personne exerçant la même activité que le Preneur.

### **1 - 2 DUREE**

1 - 2.1 Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir le **DIX HUIT FEVRIER DEUX MILLE VINGT DEUX (18/02/2022)** pour se terminer le **DIX SEPT FEVRIER DEUX MILLE TRENTE ET UN (17/02/2031)**, au gré du Preneur et à charge pour lui, s'il entend mettre fin au bail à l'expiration d'une période triennale, de signifier ou notifier congé au Bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé réception, au moins six mois à l'avance.

Le ou les éventuels renouvellements successifs seront conclus pour des périodes identiques.

### **Faculté de prorogation :**

1 - 2.2 En contrepartie de ce droit de résiliation triennale, le Preneur confère par les présentes au Bailleur la faculté de proroger le présent bail pour une période complémentaire de trois, six ou neuf années, au choix du Bailleur, aux conditions en vigueur aux dates d'échéance. Le Bailleur pourra demander la réalisation de cette promesse par lettre recommandée ou extra-judiciaire notifié au cours de la dernière année de location. Les droits stipulés au profit du Bailleur par le présent paragraphe ne

portent pas atteinte au droit du Preneur de signifier congé à l'expiration d'une période triennale ou en fin de bail.

### 1 - 3 LOYER

1 - 3.1 Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal hors taxes et hors charges de **CENT CINQ MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT SEIZE EUROS (105.996€)**, majoré de la TVA au taux en vigueur, que le Preneur s'engage à payer au Bailleur en quatre termes égaux, payable d'avance au 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre et pour le premier terme le 18 février 2022.

*Par dérogation à ce qui précède, le Bailleur accorde au Preneur une franchise pour travaux de quatre (4) mois de loyer hors taxes, hors charges, soit du 18/02/2022 au 17/06/2022.*

1 - 3.2 Le loyer sera indexé et/ou révisable selon les modalités prévues à l'article 2-6 des stipulations générales du présent contrat.

1 - 3.3 Le Bail prenant effet le 18/02/2022, soit à une autre date que le premier jour du trimestre, le Loyer correspondant à la fraction du trimestre en cours restant à courir sera calculé proportionnellement et payable à la Date de Prise d'Effet du Bail.

1 - 3.4 Tous paiements auront lieu au domicile du Bailleur, ou de son représentant dûment désigné.

1 - 3.5 Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur : loyers, charges, dépôt de garantie, accessoires et remboursements de toute nature, seront payées par chèque ou par prélèvement automatique sur le compte du Preneur ou au moyen d'un virement bancaire automatique à chaque échéance, que le Preneur s'oblige à ne pas résilier.

Ce prélèvement ou ce virement sera modifié en fonction de l'évolution des loyers, dépôt de garantie et charges.

Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire à tout règlement à son échéance.

### 1 - 4 DEPOT DE GARANTIE

1 - 4.1 Afin de garantir le paiement des loyers et de l'entière exécution de toutes les charges, clauses et conditions du bail, le Preneur a, à l'instant, versé entre les mains de la Société Michel LAURENT, Administrateur de Biens S.A., à PARIS (75001), avenue de l'Opéra, numéro 24, agissant en qualité de gérant des locaux stipulés aux présentes OU entre les mains du Bailleur qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, la somme de **VINGT SIX MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT DIX-NEUF EUROS (26.499€)**.

1 - 4.2 Elle ne produira aucun intérêt au profit du Preneur et restera entre les mains du Bailleur jusqu'à l'expiration du présent bail avec affectation spéciale à l'entière exécution des charges et conditions des présentes. Elle sera remboursée au Preneur après déménagement et remise des clés, déduction faite des sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur en fin de jouissance, notamment au titre de réparations locatives ou de travaux lui incombant.

1 - 4.3 Le Bailleur aura, seul, la faculté, si bon lui semble, de compenser le dépôt de garantie à la date d'exigibilité de toute dette de loyer et charges impayés, compensation qui s'appliquera par

priorité sur les créances antérieures les plus anciennes, et ce, même en cas d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire à l'encontre du Preneur, sans aucune formalité, le Preneur, son représentant ou l'éventuel cessionnaire du bail ayant alors l'obligation de reconstituer le dépôt de garantie, entre les mains du Bailleur, à première demande de celui-ci, à proportion du montant compensé de sorte qu'à tout moment le dépôt de garantie représente 3 mois de loyers hors taxes e hors charges.

1 - 4.4 Ce dépôt sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions que le loyer et son complément sera exigible à chaque modification dudit loyer. Le Preneur ne pourra en aucun cas imputer les loyers et accessoires dus sur ce dépôt.

1 - 4.5 Si la propriété des Locaux Loués devait être transférée, le montant du dépôt de garantie en possession du Bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur. Le Preneur le reconnaît expressément, de telle sorte qu'il ne pourra formuler quelque demande de remboursement de dépôt de garantie que ce soit à l'encontre du Bailleur actuel, sa créance éventuelle au titre du dépôt de garantie étant alors détenue contre le nouveau propriétaire des Locaux Loués.

## 1 - 5 CHARGES

1-5.1 Le règlement des charges par le Preneur se fera par le versement d'une provision calculée trimestriellement par rapport aux charges courantes antérieures, ces provisions viendront en déduction des charges réelles calculées annuellement. Pour le premier trimestre de location, la provision est fixée à MILLE HUIT CENTS EUROS (1.800€).

La contribution du locataire aux charges sera calculée conformément à la répartition en vigueur dans l'immeuble, suivant liste jointe en annexe aux présentes.

Il est précisé qu'en cas de modification d'une ou plusieurs répartitions de charges, soit lors de l'établissement d'un règlement de copropriété, soit par décision d'une assemblée générale, soit par la création d'un tableau récapitulatif des charges par un géomètre expert, ladite modification s'appliquera de plein droit et sera notifiée au Preneur dans les conditions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce.

Il est précisé que ces charges, énoncées à l'article 2-10 des stipulations générales sont calculées à leur prix de revient.

1-5.2 Les provisions seront payables trimestriellement dans les conditions et aux dates des paiements du loyer telles qu'indiquées dans les stipulations générales relatives aux charges.

## 1 - 6 CLAUSE PARTICULIERE

### 1 - 6.1 Fixation du loyer en renouvellement

*Il est expressément convenu entre les Parties qu'à l'expiration du présent bail et à l'occasion de ses renouvellements éventuels, le loyer sera déterminé sans que soient applicables les règles de plafonnement édictées par l'article L. 145-34 du Code de commerce, et ceci, alors même qu'aucune modification notable des éléments mentionnés à l'article L. 145-33 1° à 4° du même Code serait intervenue. Le loyer sera en conséquence fixé à la valeur locative de marché selon la procédure prévue par les articles R. 145-23 et suivant du Code de commerce.*

*D'un commun accord entre les Parties et par dérogation expresse aux dispositions du 2<sup>me</sup> alinéa de l'article L. 145-34 du Code de commerce : lors du renouvellement du bail, le loyer est fixé à la valeur*

*locative de marché sans que soient applicables les règles du plafonnement et notamment celles du lissage de la hausse du loyer par paliers de 10%.*

Cet Article est déterminant de la volonté des Parties, sans lequel elles n'auraient pas conclu le présent Bail, et s'imposera à tout expert devant donner son avis sur le montant du Loyer du Bail renouvelé.

*Il est expressément convenu entre les Parties qu'à l'expiration du présent bail et à l'occasion de ses renouvellements éventuels, le loyer du bail renouvelé sera fixé à la valeur locative de marché et ce, indépendamment de sa durée, dans les conditions définies ci-dessus, sans toutefois être inférieur au montant du loyer initial visé au § 1 - 3 ci-dessus, majoré de la variation de l'indice, telle que prévue au § 2 - 6 ci-dessous par application de celle-ci pendant la durée totale du présent contrat.*

*Il en sera de même ensuite lors de tous les éventuels renouvellements ; à chaque fois la même règle s'appliquera pour la fixation du loyer des baux éventuellement renouvelés.*

#### 1 - 6.2 Caution solidaire

Par la présente, la société ISAE, SARL au capital de 8.000€ dont le siège social et 94100 St Maur des Fossés 24, avenue du Bac, immatriculée au RCS de Créteil sous le n° 798 607 777, représenté par son gérant Monsieur Alex ISAAKOV déclare expressément se porter personnellement caution solidaire avec renonciation au bénéfice de division et de discussion au sens des dispositions du Code Civil, pour toutes les sommes dues par le LOCATAIRE au BAILLEUR ou pour toutes les sommes dont le Bailleur pourraient être tenu, pour le compte du LOCATAIRE, en application du présent bail et ce pour toute la durée du présent bail et de ses renouvellements éventuels majorée de deux années. La caution déclare expressément que ses ayant droits ou ayant causes seront tenus solidairement et indivisément entre eux, comme elle-même, des engagements ci-dessus.

Le montant de l'engagement est limité à deux ans de loyers, charges et accessoires, soit DEUX CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE SIX CENT SOIXANTE DIX EUROS ET QUARANTE CENTIMES (271.670,40€)

Il est expressément convenu qu'en cas de transfert du présent droit au bail et ce, quelle que soit la forme revêtue par ledit transfert, les membres de la société nouvelle LOCATAIRE ou le nouveau propriétaire personne physique devront se porter caution solidaire des obligations du nouveau locataire et avec également renonciation au bénéfice de discussion et de division. Ce nouvel engagement de caution s'étendra également, comme il est dit ci-dessus, aux ayant droits ou ayant causes de la nouvelle caution.

*La société ISAE, SARL au capital de 8.000€ dont le siège social et 94100 St Maur des Fossés 24, avenue du Bac, immatriculée au RCS de Créteil sous le n° 798 607 777, représenté par son gérant Monsieur Alex ISAAKOV s'engage par les présentes à rapporter cette clause dans tous les actes de cession de fonds de la société actuellement locataire ou de cession du droit au bail, s'il était autorisé, à charge de toutes responsabilités à son égard.*

*La constitution de la caution répondant à ces caractéristiques est une condition déterminante sans laquelle le bail n'aurait pas été consenti et susceptible d'entraîner sa résiliation si bonne semble au bailleur.*

#### 1 - 6.3 Travaux de mise aux normes des Etablissements recevant du public

Dans le cadre de ses travaux d'aménagement du local loué, le Preneur s'engage spécifiquement à se conformer à la législation relative à la mise aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Il s'engage à en justifier auprès du Bailleur par Lettre recommandée avec accusé de réception dès l'achèvement des travaux, et ce dans les SIX MOIS de la prise d'effet du présent bail.



Le Bailleur déclare que les stipulations relatives à la mise aux normes des ERP constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

#### 1-6.4 Travaux du Preneur à présenter à la prochaine assemblée générale des copropriétaires

Le Preneur ayant besoin d'une extraction pour son activité réalisera les travaux nécessaires, à sa charge exclusive, après accord de l'assemblée générale de la copropriété.

Le Bailleur s'engage à présenter et soutenir à la prochaine assemblée des copropriétaires les résolutions qui seront écrites par le Preneur relatives à la création d'un conduit d'extraction, accompagnées du devis, des notes techniques et assurance des entreprises intervenant.

## 2 - STIPULATIONS GENERALES

### 2 - 1 OCCUPATION ET JOUISSANCE

2 - 1.1 Le Preneur s'oblige à occuper les lieux personnellement et de façon paisible et honorable afin de ne nuire et de ne préjudicier ni à la tranquillité ni aux droits des autres locataires et voisins. Il prendra notamment toutes mesures pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux.

Il est ici précisé qu'il est interdit au Preneur de mettre en location gérance son fonds de commerce.

2 - 1.2 Le Preneur remplira vis à vis de toutes administrations publiques, toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites, en raison de son occupation et de son exploitation et, il obtiendra aux mêmes fins les autorisations administratives nécessaires de manière à ce que le Bailleur ne soit pas recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations.

2 - 1.3 Le Preneur devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil, toute modification au registre du commerce ou au répertoire des métiers, ou toute mise en gérance libre du fonds de commerce pouvant survenir au cours du présent bail ou de sa prorogation.

2 - 1.4 Le Preneur doit laisser le Bailleur ou son architecte visiter l'immeuble loué au moins une fois par an, pendant tout le cours du bail, afin de lui permettre de s'assurer de son état. Il doit également le laisser visiter par les amateurs éventuels, accompagnés du Bailleur ou de son représentant, en cas de mise en vente, et, en vue de la relocation, pendant les six derniers mois de jouissance du bail. Dans ces deux cas, il souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.

#### Sous-location

2 - 1.5 Le Preneur ne peut sous-louer ou prêter, même à titre gratuit, tout ou partie des locaux sans autorisation écrite du Bailleur sous peine de nullité du présent bail, intervenant un mois après une mise en demeure infructueuse adressée par acte d'huissier, et de paiement de dommages et intérêts au Bailleur.

2-1.6 L'autorisation éventuelle de sous-location - totale ou partielle - doit être expresse et écrite. Elle ne porte pas atteinte à l'indivisibilité conventionnelle du bail expressément stipulée par les parties. La sous-location autorisée devra, en outre, à peine de nullité et responsabilité personnelle du Preneur, imposer au sous-locataire une renonciation à ses propres recours dans les conditions analogues aux prescriptions figurant dans la clause ASSURANCES. Par ailleurs, toute sous-location qui serait autorisée, le sera dans la stricte limite de la clause de destination contractuelles des lieux loués stipulée à l'article 1-1.4 du présent bail.

En cas de sous-location autorisée dans le respect des dispositions qui précèdent, il est convenu entre les Parties que la durée de toute sous-location ne pourra excéder celle restant à courir du présent bail, de plus, le Preneur accepte expressément qu'à défaut de paiement par lui des loyers et accessoires, le ou les bénéficiaire(s) de la ou des sous-location(s) le subroge(ent) dans ses obligations vis-à-vis du Bailleur, et, ce, sur simple demande qui leur en sera faite par lettre recommandée avec avis de réception. Le Preneur s'oblige à rapporter cette faculté de subrogation dans tout contrat de sous location.

Toute sous-location partielle devra préciser que l'ensemble des locaux objet du bail principal, forme un tout indivisible dans la commune intention des parties, et en tout état de cause les surfaces sous-louées ne pourront être supérieures à 50% (cinquante pour cent) des surfaces louées.

Par dérogation expresse à l'article L.145-32 du Code de Commerce, à l'expiration du bail principal, le Bailleur ne sera pas tenu au renouvellement des contrats de sous-location partielle ou totale, le Preneur devant faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

Cette clause devra être portée à la connaissance de tout sous-locataire éventuel à la diligence du Preneur et sous sa responsabilité, préalablement à la signature de tout contrat de sous-location, le Preneur s'engageant à imposer le respect de cette clause à tout sous-locataire éventuel.

#### Cession

2-1.7 Le Preneur ne pourra céder ou apporter en société, les droits qu'il tient du présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, dans l'intégralité de ses éléments corporels et incorporels, après agrément préalable et écrit du Bailleur (qui ne pourra toutefois refuser ledit agrément que pour des motifs sérieux et légitimes, notamment l'exercice du droit de préférence ci-dessous).

**L'autorisation de cession, si elle vise un acquéreur concrètement identifié, entraîne caducité du droit de préférence ci-après stipulé, le Preneur conservant l'obligation de faire concourir le Bailleur à la cession après communication intégrale du projet d'acte.**

Tout acte de cession devra, en outre, stipuler la garantie solidaire du cédant et du cessionnaire pour le paiement des loyers ou accessoires échus ou à échoir et l'entière exécution des clauses du présent bail et ses éventuels renouvellements successifs, pour une durée de 3 ans à compter de la cession. Un exemplaire original ou une copie exécutoire, dûment enregistré, sera remis au Bailleur aux frais du Preneur, dans le mois de sa signature. Par ailleurs dans le cadre des procédures collectives, le cessionnaire est tenu des dettes du cédant de la période précédant la cession.

Par dérogation expresse à l'article L 145-16-1 du Code de commerce, il est convenu entre les Parties que le Bailleur n'est pas tenu d'informer le cédant, et avec lui tous les cédants successifs, du défaut de paiement du cessionnaire et des cessionnaires successifs en cas de ventes consécutives du fonds de commerce.

A la date d'effet de la cession du droit au bail dûment autorisée par le Bailleur ou à la date d'effet de la cession ou de la mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux contradictoire devra être établi entre le cédant et le cessionnaire ou les Parties à ladite mutation. Ces

derniers déclarent faire leur affaire personnelle de la réalisation de cet état des lieux à cette date, les frais y afférents restant à leur charge.

### **Droit de préférence**

2-1.8 Le Preneur devra notifier au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, le projet d'acte de cession dans son intégralité, en lui indiquant notamment, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes les conditions de la cession projetée, ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification.

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de la réception de cette notification, d'informer le Preneur dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il lui plaira de se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée sous quinzaine.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

Les conditions de forme ci-dessus et, notamment, les dispositions relatives au droit de préférence s'appliqueront à toutes les cessions qu'elles qu'en soient la forme et les modalités : cession onéreuse ou gratuite, cession ou apport du droit au bail et du fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication.

Dans cette dernière hypothèse, le Preneur devra, pour permettre au Bailleur, d'exercer son droit de préférence, notifier le résultat de l'adjudication donnant toutes précisions utiles en ce qui concerne le nom et l'adresse des personnes physiques ou morales déclarées adjudicataires sous la condition suspensive du non exercice du droit de préférence et les conditions de l'adjudication en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix.

### **Droit de préemption**

Par dérogation à l'article L 145-46-1 du Code de Commerce, le Preneur renonce à son droit de préemption en cas de vente par le Bailleur du local objet du présent bail.

### **Décès du Preneur**

2-1.9 En cas de décès du Preneur au cours du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants, ou entre le survivant et les héritiers et représentants du prédécédé, pour le paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail, lesquels héritiers et représentants devront, en outre, supporter les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil.

## **2-2 GARNISSEMENT**

2-2.1 Il garnit et tient constamment garni l'immeuble loué, pendant toute la durée du bail, de meubles, matériel et marchandises, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail, à moins qu'il n'offre d'autres sûretés réelles ou personnelles suffisantes.

2 - 2.2 Dans tous les cas, sauf les exceptions prévues par la législation en vigueur, les lieux loués doivent toujours rester ouverts, exploités et achalandés.

### 2 - 3 ENSEIGNE ET PLAQUES

2 - 3.1 Le locataire ne pourra en aucun cas, apposer des affiches, bannières, banderoles, ni installer store, bannes, marquise, de même que tout objet de saillie, etc., sur la façade de l'immeuble ou sur les surfaces communes, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation écrite du Bailleur, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révoquant.

2 - 3.2 Dans les immeubles où l'usage et le règlement le permettent, le Preneur sera autorisé à poser des plaques et des enseignes dont le type et les dimensions auront été agréés par le Bailleur.

2 - 3.3 Le Preneur devra obtenir pour toutes enseignes, l'autorisation préalable et écrite de l'architecte du Bailleur (appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et avec le standing de l'immeuble, en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement), et faire son affaire personnelle des autorisations administratives requises.

2 - 3.4 le Preneur sera tenu de déposer et reposer, à ses frais, toutes enseignes ou plaques autorisées, chaque fois que cette opération sera rendue nécessaire pour l'entretien des parties communes

### 2 - 4 ENTRETIEN - TRAVAUX - REPARATIONS - REFECTIONS

Le Preneur s'oblige à exécuter les conditions suivantes :

2 - 4.1 de prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront à la signature des présentes et de les rendre en fin de bail en parfait état de réparations et réfection, sans pouvoir réclamer pendant toute la durée du bail, de réparations, de réfections, de quelque nature que ce soit, même en ce qui concerne les portes d'entrée, croisées et volets, et même de remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourrait être réparé.

Les travaux de mise en conformité imposés par l'Administration sont à la charge du Preneur même si ces travaux procèdent de l'obligation de délivrance de la chose louée et ce par dérogation express à l'article 1719-1 du Code Civil.

Tous les travaux nécessaires à l'adaptation des locaux, y compris sur parties communes, à la réglementation qui s'applique au Preneur à raison de son activité dans les lieux ou du cumul de son activité avec celles des autres locataires déjà présents dans l'immeuble, réglementation du droit du travail et social, réglementation du droit de l'environnement et de l'urbanisme, normes d'assurance, normes relatives à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sont également à la charge du Preneur qui en fait son affaire personnelle, même si ces travaux procèdent de l'obligation de délivrance et par dérogation express à l'article 1719-1 du Code Civil.

2 - 4.2 de tenir les lieux loués en parfait état de réparations locatives et de réfections pendant toute la durée du bail et d'effectuer, le cas échéant, toutes réparations, réfections, petites ou grosses, sans distinction, y compris celles pouvant découler d'une obligation réglementaire ou des compagnies distributrices (gaz, électricité, eau, télécommunication), d'un cas de vétusté, vice caché ou de construction, cas fortuit ou de force majeure, et ce par dérogation express à l'article 1721 du Code Civil, à l'exception de celles prévues par l'article 606 du Code Civil, de telle sorte que les lieux soient restitués en fin de jouissance en parfait état de réparations, de réfections et d'entretien.

Les travaux et réparations, visés à l'article 606 du Code Civil, et uniquement cela, seront pris en charge par le Bailleur.

Le Preneur s'engage à entretenir et remplacer à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux, des réparations et des réfections (fût-ce par vétusté, vice caché ou de construction, cas fortuit ou de force majeure, injonction de l'administration ou des compagnies distributrices), toutes installations, canalisations, appareils, fermetures, et plus généralement tous les éléments garnissant ou composant les lieux loués, sans exception, y compris notamment les travaux d'électricité, de chauffage, etc..

Le Preneur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparations, de réfections et de remplacement mis à sa charge, le Bailleur entreprenne, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf cas d'urgence, d'effectuer en ses lieux et place lesdits prestations et travaux, le Preneur s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce, compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le Bailleur.

2 - 4.3 de supporter la gêne que pourrait lui causer l'exécution des grosses réparations, objets de l'article 606 du Code Civil, qui seraient nécessaires à l'immeuble quelque en soient l'inconvénient et la durée, celles-ci excéderaient-elles quarante jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires. De supporter, dans les mêmes conditions, les modifications ou surélévations que le Bailleur ferait exécuter à l'immeuble ;

2 - 4.4 de supporter tous travaux de quelque nature et de quelque durée qu'ils soient qui pourraient être exécutés dans les immeubles voisins de celui dont dépendent les lieux loués et, notamment, tous travaux aux murs mitoyens et bouchements de jours de souffrance, surélévations de bâtiments, sans avoir aucun recours à exercer de ce fait, ni aucune diminution ou interruption de loyer à demander contre le Bailleur et sauf l'exercice de tous ses droits contre les propriétaires voisins qui pourraient être apportés à sa jouissance ;

2 - 4.5 de déposer, à ses frais et sans délai, tous meubles, tableaux, tentures, canalisations, coffrages, appareils, agencements, décorations, devantures, vitrines, plaques, enseignes, stores, installations quelconques etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le Bailleur ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier le ravalement, la recherche ou la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après infiltration ou incendie ;

2 - 4.6 de ne faire aucun changement de distribution ni travaux dans les lieux loués sans le consentement express et par écrit du Bailleur, tous travaux autorisés devant être exécutés sous la direction de l'architecte de l'immeuble, ou contrôlés par ce dernier après exécution, dont les honoraires seront à la charge du Preneur. Pour les immeubles en copropriété, le Preneur devra impérativement avant l'exécution de tous travaux, recueillir l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires ;

2 - 4.7 de laisser en fin de bail, sans indemnité, tous changements ou améliorations que le Preneur aurait pu apporter aux biens loués, à moins que le Bailleur n'exige la remise des lieux loués dans leur état primitif aux frais du Preneur ;

2 - 4.8 de prendre à sa charge tous les travaux d'aménagements, installations, et constructions ordonnés par une législation ou une réglementation, rendus nécessaires en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité, dans les locaux eux-mêmes ou dans les parties communes de l'immeuble loué ;

2 - 4.9 d'entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et de n'exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages ;

2 - 4.10 de faire effectuer aussi souvent qu'il est nécessaire, et au moins une fois l'an, le nettoyage des chéneaux, courettes vitrées, canalisations, descentes d'eau pluviales, etc..., qui pourraient intéresser les lieux loués ;

2 - 4.11 de faire ramoner les cheminées et conduits de fumée à ses frais par le fumiste du Bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et prescrit par les règlements administratifs et également en fin de jouissance, même s'ils n'ont pas été utilisés et d'en justifier à première requête du Bailleur ;

2 - 4.12 de supporter la dépose définitive des jalousies, persiennes, volets ou tapis d'escalier, au gré du Bailleur, sans indemnité ;

2 - 4.13 de faire entretenir régulièrement, et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe bains qui sont ou pourraient être installés dans les locaux, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air. De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution ;

2 - 4.14 de se conformer à l'article 20 du règlement sanitaire de la Ville de PARIS (relatif à la surveillance hygiénique des eaux destinées à l'alimentation humaine), si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, en faisant procéder périodiquement à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires ;

2 - 4.15 de justifier de ces entretiens à toute réquisition du Bailleur ;

2 - 4.16 de ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Le Preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultants de l'inobservation de la présente clause. Il sera également responsable des dégâts causés par le bistrage, phénomène de condensation ou autre ;

2 - 4.17 de ne pouvoir faire emploi qu'à ses risques et périls des installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central ou autres existant ou pouvant exister dans les lieux loués et de ne pouvoir invoquer en quoi que ce soit la responsabilité du Bailleur pour défaut ou insuffisance d'eau par suite de réparations ou de toute autre cause, arrêt de courant, mauvais fonctionnement, refus de concession, ni pour trouble de jouissance ;

2 - 4.18 de supporter, à ses frais, toutes modifications d'arrivée, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications ;

2 - 4.19 de faire poser, à ses frais, tout compteur à la demande du Bailleur. Le Preneur remboursera ses consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location, entretien et relevés ;

2 - 4.20 de laisser, à tout moment, libre accès aux locaux qui lui sont loués, afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres. Notamment, en cas d'absence prolongée ou en période de

vacances, d'indiquer au Bailleur ou à la concierge le nom et l'adresse, dans la commune de la situation de l'immeuble, de la personne mandatée par le Preneur, qui détient les clés des locaux loués ;

2 - 4.21 de laisser, en fin de jouissance, le Bailleur faire dresser par son architecte l'état des réparations, acquitter le montant de celles-ci ainsi que le coût d'établissement de cet état ;

2 - 4.22 d'entretenir, à sa charge, les systèmes de climatisation existants, les pompes à chaleur réversibles et les pompes à chaleur sur boucle d'eau réversibles, faire réaliser les inspections obligatoires dans les délais prescrits par l'article R 224-59-4 du code de l'environnement, par une entreprise certifiée, autre que celle ayant procédé à l'installation des équipements ou chargée de son entretien. Le rapport d'inspection doit être adressé au Bailleur sur simple demande.

2 - 4.23 Il est ici précisé que lors de la conclusion du bail ou lors du présent renouvellement de bail puis tous les trois ans, le Bailleur communique au Preneur par simple lettre, un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel.

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

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

## 2 - 5 ASSURANCE, RESPONSABILITE ET RECOURS

Le Preneur s'engage à :

2 - 5.1 faire assurer convenablement contre l'incendie et les explosions, le matériel, le mobilier, ainsi que les risques locatifs et le recours de voisins auprès d'une compagnie d'assurances ayant une domiciliation en FRANCE ; de s'assurer également contre le dégât des eaux et le bris des glaces, vitres et vitrages, le tout à des compagnies d'assurances notoirement solvables et de justifier au Bailleur à toute réquisition des primes ou cotisations ;

2 - 5.2 supporter toute surprime d'assurance qui serait réclamée du fait de l'exercice de son commerce, de la nature de son occupation, tant au Bailleur qu'aux autres locataires de l'immeuble, le cas échéant, au syndicat des copropriétaires et mêmes aux propriétaires des immeubles voisins qui en réclameraient le remboursement ;

2 - 5.3 déclarer immédiatement à sa compagnie d'assurances, et d'en informer conjointement le Bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et ce, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre ou de cette dégradation et d'être notamment responsable vis à vis de lui du défaut de déclaration, en temps utile, dudit sinistre ou de ladite dégradation ;

2 - 5.4 renoncer à tous recours en responsabilité contre le Bailleur :

a) en cas de vol, cambriolage ou toute autre acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble. Il devra notamment faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance de ses locaux,

b) pour les accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres suspendus aux pitons des plafonds, leur solidité n'étant pas garantie par le Bailleur,

c) en cas de modification ou de suppression du système actuel de gardiennage ou de nettoyage de l'immeuble,

d) pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur à la préposée de l'immeuble,

e) en cas de trouble de jouissance ou dommages causés par des voisins ou des tiers, et ce à quelque titre que ce soit.

f) en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets s'y trouvant par suite de fuites sur canalisations, d'infiltrations au travers des toitures ou vitrages, d'humidité provenant du sol, du sous-sol, ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glaces, le Preneur devant s'assurer contre ces risques.

g) en cas d'arrêt momentané ou définitif du fonctionnement du chauffage central ou de l'eau chaude ou toutes autres installations ou équipements pour un motif quelconque.

h) pour tous dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeutes, grève, guerre, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant ; de supporter, dans les mêmes conditions, toute réquisition partielle ou totale de l'immeuble et ses conséquences.

i) si les locaux loués aux termes des présentes comportent un local au sous-sol, le Bailleur ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération ou d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées.

j) le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance, du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité pour quelque cause que ce soit, le Preneur déclare faire son affaire personnelle de la souscription d'une assurance garantissant ce type de risques.

2 - 5.5 Toutes modifications rendues nécessaires du fait de ces inconvénients incomberont intégralement au Preneur ; en cas d'inondation, le Bailleur n'aura aucune responsabilité du fait de tous dégâts et le Preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer.

2 - 5.6 Le Preneur devra faire son affaire personnelle de tous traitements du local visant à supprimer les rongeurs, insectes, ou tous animaux nuisibles.

2 - 5.7 Dans le cas où, par vétusté ou toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, les lieux loués viendraient à être démolis en totalité ou en partie, et si cette partie était assez considérable pour empêcher la continuation de la location, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité. En cas de démolition ou d'expropriation pour cause d'utilité publique, les droits du Preneur sont réservés contre la Ville ou l'État sans que rien ne puisse être réclamé au Bailleur.

2 - 5.8 Le Preneur reconnaît avoir reçu l'état des risques et pollutions datant de moins de six mois relatifs à l'immeuble ainsi que le diagnostic de performance énergétique, ce dernier étant annexé au bail. Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L.125-2 à L.128-2 du Code des Assurances.

## 2 - 6 REVISION DU LOYER - ECHELLE MOBILE



2 - 6.1 L'indexation du loyer s'opérera proportionnellement à la variation de l'indice national des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE (base 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2008) conformément à l'article L 112-1 du code Monétaire et Financier. En conséquence, ledit loyer sera augmenté ou diminué de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, chaque année, à la date anniversaire d'effet du bail.

2 - 6.2 Sera retenu comme indice de référence initial, l'indice du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021, soit 119,41.

L'indexation se calculera de la façon suivante :

Loyer en cours (préalablement indexé par le jeu des indices successifs) + augmentation due à l'indice publié du trimestre de référence de l'année en cours comparé à l'indice du trimestre identique de l'année précédente :

$$\frac{\text{Loyer en cours} \times \text{indice de l'année en cours (n)}}{\text{Indice de l'année précédente (n-1)}}$$

2 - 6.3 La révision du loyer s'effectuera à la fois conformément aux articles L .145-38, L.145-39 du Code de Commerce.

2 - 6.4 Le loyer, applicable à la première période triennale sera révisable, à l'initiative d'une des parties, en fonction de la variation de l'indice national des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE (base 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2008), l'indice de base étant le dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail, soit l'indice du 2<sup>ème</sup> trimestre 2021, soit 118,41.

2 - 6.5 Si la publication de l'indice des loyers commerciaux auquel il est fait recours pour réviser ou indexer le loyer cesse sans qu'aucun nouvel indice avec un coefficient de raccordement lui soit légalement ou réglementairement substitué, ou bien, si ledit indice se révèle ou devient, pour une raison quelconque, inapplicable, les Parties se mettent d'accord sur la fixation d'un nouvel indice le plus voisin.

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

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

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

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

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

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

Si pour une raison quelconque, la désignation de l'expert par ordonnance ne peut être obtenue, l'expert sera désigné par tirage au sort effectué devant un huissier choisi par la partie la plus diligente, qui communiquera à l'autre, au moins dix jours à l'avance, le nom de l'huissier, le lieu, le jour et l'heure

du tirage au sort, par lettre recommandée avec accusé de réception (le cachet de la poste établira, si nécessaire, la priorité de la désignation de l'huissier).

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

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

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

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

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

Le Bailleur déclare que les stipulations relatives à la révision conventionnelle du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

## 2 - 7 REGLEMENT D'IMMEUBLE

2 - 7.1 Le Preneur s'engage à se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :

- a) de ne rien déposer ni faire aucun emballage ou déballage dans les parties communes et sur les balcons,
- b) de ne rien exposer aux fenêtres, balcons etc.,
- c) de ne faire aucune lessive dans les parties communes de l'immeuble,
- d) de ne pas jeter d'eau dans les conduits de vidange pendant la période des gelées sous peine d'être tenu personnellement responsable de dégâts causés aux tuyauteries par l'effet du gel, de déneiger et saler le trottoir devant la boutique en cas de neige et verglas,
- e) de n'avoir dans les lieux aucun autre animal que familial et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci (loi du 19 juillet 1970),
- f) de ne pouvoir faire aucune vente publique dans les lieux loués, même par autorité de justice,
- g) de veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune manière, soit par le fait du Preneur, soit par le fait de son personnel ou de sa clientèle,
- h) de n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués ; de n'utiliser également, aucun autre appareil électrique ou autre perturbateur des

auditions radio téléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éliminer tous troubles du voisinage,

i) de ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils ne peuvent normalement supporter et, en cas de doute, de s'assurer de ce poids auprès d'un bureau de contrôle,

j) de se conformer, pour l'exercice de son commerce, aux règlements administratifs qui le régissent, de prendre toutes précautions pour ne pas gêner les autres locataires ou voisins ou les tiers, et de faire son affaire personnelle de toutes réclamations qui seraient faites, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières, trépidations ou radiations causés par lui, le Bailleur ne devant jamais être inquiété ou recherché,

k) de ne pouvoir installer aucune machine ou moteur bruyant,

l) de ne laisser, en aucun cas, pénétrer ou stationner des voitures ou véhicules quelconques dans les parties communes de l'immeuble, sauf s'il est titulaire d'une location de parking, ni d'y déposer des meubles ou colis même momentanément,

m) de ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvriers, que par les accès ou ascenseurs éventuellement ou spécialement affectés à cet égard,

n) de ne stocker dans les lieux loués aucune matière dangereuse ou insalubre en contravention des règlements administratifs en vigueur,

o) de ne pouvoir placer aucun objet ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des lieux loués,

p) de s'abstenir de toutes activités dangereuses incommodes ou insalubres ; de prendre toutes mesures utiles pour empêcher tous bruits excessifs ou odeurs désagréables,

q) de pourvoir de façon autonome au stockage, à l'évacuation et à l'enlèvement de ses ordures et déchets de toutes natures provenant de son exploitation,

r) de ne pas jeter les déchets industriels ou commerciaux dans les boîtes à ordures ménagères de l'immeuble et de se munir à cet effet de tous récipients réglementaires.

2 - 7.2 Le Preneur devra faire son affaire personnelle de tout manquement à ces prescriptions, le Bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

## 2 - 8 CLAUSE RESOLUTOIRE - CLAUSE PENALE

2 - 8.1 Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme du loyer, ou du loyer révisé ou renouvelé ou du loyer provisionnel fixé en cours d'instance de révision ou de renouvellement, d'une fraction de terme ou d'accessoires, ou charges ou du complément de dépôt de garantie ou de l'indemnité d'occupation due en cas de maintien dans les lieux dans les termes de l'article L 145-28 du Code de commerce ou de l'article 1382 du Code civil, à son échéance, ou à défaut d'exécution d'une seule condition du présent acte, le bail sera *résilié de plein droit* et sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus. Compétence est, en tant que de besoin, attribuée à la juridiction des Référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

Tous frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que toute notification ou signification, si celles-ci sont requises, seront à la charge du Preneur et considérées également

comme supplément et accessoires du loyer, au même titre que les provisions pour charges, qu'un solde de charges, que la T.V.A. ou la contribution sur les revenus locatifs, qu'un complément de dépôt de garantie, ou toute demande de remboursement de taxes ou impôts, etc., cette liste n'étant pas exhaustive.

2 - 8.2 Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour 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.

2 - 8.3 Tout paiement effectué après la délivrance du commandement s'imputera d'abord sur le loyer courant s'il est payé, sur les dettes exigibles et enfin sur les causes dudit commandement.

2 - 8.4 En cas d'inobservation par le locataire des obligations à sa charge, le Bailleur aura, d'autre part, la faculté distincte, quinze jours après simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de *faire exécuter l'obligation* méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais risques et périls du Preneur ; les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

2 - 8.5 A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, huit jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de dix pour cent à titre d'indemnité forfaitaire, de frais contentieux et indépendamment de tous frais de commandement et de recette, outre intérêts.

2 - 8.6 Les intérêts de retard ci-dessus énoncés, seront dus à compter de la première interpellation effectuée par le Bailleur ou son représentant, soit par lettre simple ou par lettre recommandée ou par tout acte extrajudiciaire. Ces intérêts de retard ne pourront en aucun cas être confondus avec le taux d'intérêt légal applicable de droit aux sommes dues en vertu d'une décision de justice.

## 2 - 9 RESTITUTION DES LIEUX

2 - 9.1 Le Preneur devra, en fin de jouissance, rendre en parfait état les lieux loués et devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

2 - 9.2 A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera procédé contradictoirement à l'état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

2 - 9.3 Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux dates et heures fixées par notification recommandée pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par l'architecte du Bailleur qui reçoit, à cet effet, des parties, mandat d'intérêt commun et irrévocable.

2 - 9.4 Le Preneur réglera directement au Bailleur le montant des réparations suivant le devis établi par l'architecte du Bailleur ; il en sera de même si le Preneur se refusait à signer l'état des lieux.

2 - 9.5 Le Preneur s'engage à régler une indemnité d'occupation égale à une fois et demie le dernier loyer payé pendant le temps où les locaux ne pourront être reloués du fait des travaux de remise en état.

2 - 9.6 Dans l'hypothèse où le Preneur se maintiendrait dans les Locaux Loués après l'expiration du Bail, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité d'occupation égale au double du

Loyer en cours, calculée prorata temporis, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts au profit du Bailleur.

## **2 - 10 IMPOTS, TAXES, CHARGES, TRAVAUX ET FRAIS DE PROCEDURE**

2 - 10.1 Le Preneur s'engage à satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres, de quelque nature que soient ces charges, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard, et notamment à acquitter toutes contributions personnelles et mobilières, taxes locatives, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, taxe foncière, frais de gestion relatifs aux taxes énoncées, contribution annuelle et additionnelle représentative du droit de bail ou tout autre impôt ou taxe qui lui serait substitué, et plus généralement, tous les nouveaux impôts dont le Bailleur serait redevable ou pourrait être responsable, à un titre quelconque.

2 - 10.2 En application de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, il est annexé au présent bail un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, travaux, taxes et impôts récupérables auprès du Preneur.

Pour résumer les catégories figurant dans cet inventaire, le Preneur s'engage, en sus du paiement du loyer, à rembourser au Bailleur ou au mandataire qu'il aura désigné, les charges afférentes à toutes les prestations se rapportant à l'immeuble, les charges de chauffage collectif s'il en existe un, ainsi que les charges des parties communes ou de copropriété dans leur intégralité, y compris l'assurance de l'immeuble, tous les travaux (y compris le ravalement) et mise aux normes, même ceux procédant d'une injonction administrative (y compris le ravalement) ou des compagnies distributrices (gaz, électricité, chauffage, télécommunication), les travaux procédant d'un cas de vétusté ou de force majeure, les honoraires de gestion du mandataire du Bailleur non liés à la gestion du loyer des locaux loués ainsi que l'assurance du Bailleur concernant les locaux loués, à l'exception toutefois des travaux de l'article 606 du Code civil.

2 - 10.3 Au cas où, en fin de trimestre, la provision versée se révélerait inférieure aux charges antérieures, le Preneur s'engage à rembourser, sur premier appel du Bailleur, toutes les sommes qui se révéleraient nécessaires pour compenser le montant des charges réelles.

2 - 10.4 Le Bailleur effectuera un arrêté annuel des comptes. En conséquence, il s'engage à fournir au Preneur un décompte exact des charges locatives pour l'année écoulée qui devra être adressé dans un délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

2 - 10.5 Ce décompte, après certification par le gérant de l'immeuble, aura un caractère définitif, tant vis-à-vis du Bailleur que du Preneur.

2 - 10.6 Si en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le Preneur s'engage à rembourser, sur premier appel du Bailleur, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles. Les sommes trop versées viendraient en déduction des provisions de l'année en cours.

2 - 10.7 Au cas où pour une raison quelconque, le Preneur serait amené à quitter les locaux, objet du présent bail, la compensation entre le montant correspondant au décompte des provisions versées par le Preneur jusqu'à son départ et les charges réellement payées par le Bailleur jusqu'à cette époque, se fera de plein droit par imputation sur le dépôt de garantie tel que prévu aux présentes.

2 - 10.8 L'ensemble des sommes appelées ou facturées sera majoré de la TVA au taux en vigueur en cas d'option par le Bailleur pour ce régime.

## 2 - 11 TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dans sa version en vigueur et au Règlement européen (UE) 2016/679, les Parties sont informées que le Mandataire procède au traitement des données à caractère personnel contenues dans le présent contrat.

Les données obtenues sont nécessaires pour l'exécution des missions du Mandataire telles que figurant au présent contrat et dans le respect des obligations découlant des articles 1100 et suivants du code civil, de loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972 et des articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Ces données pourront être transmises aux service gestion, comptabilité, location du cabinet, Auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement de créances, Administration fiscale (pour promesse unilatérale de vente devant être enregistrée dans les 10 jours ou pour informer du départ du locataire article 1686 CGI

Elles seront conservées durant toute la durée de la relation commerciale et pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la fin de la relation commerciale conformément à l'article 2224 du code civil et à l'article L561-12 du code monétaire et financier relatif à l'obligation de conservation des informations des clients dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Les registres légaux tenus par le Cabinet/l'agence doivent être conservés pendant dix ans (articles 53, 65, et 72 du décret du 20 juillet 1972), les noms et adresses des mandants y figurant seront donc conservés durant toute cette durée.

Les Parties sont informées qu'elles bénéficient d'un droit d'accès et de rectification de leurs données à caractère personnel traitées, qu'elles peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du règlement européen (UE) 2016/679. Elles peuvent également exercer leur droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21.

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS cedex 02 - tel : 01 53 73 22 22 - [www.cnil.fr](http://www.cnil.fr)

## 2 - 12 FRAIS - ELECTION DE DOMICILE - COMPETENCE

2 - 12.1 Les frais, honoraires, droits d'enregistrement et tous frais qui seraient la suite ou la conséquence des présentes, sont à la charge du Preneur, qui s'y oblige. Ils sont arrêtés d'un commun accord à la somme de 3.500 € HT, soit 4.200€ TTC. Les honoraires de commercialisation à régler par le Preneur au commercialisateur le cabinet Réalitz, sont quant à eux arrêtés à 30% HT du loyer annuel HT / HC. L'enregistrement du présent bail n'est pas requis par les parties.

2 - 12.2 Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et de toute notification qui s'avèreraient nécessaires les Parties élisent domicile :

- pour le Bailleur, en son domicile,
- pour le Preneur, dans les lieux loués.

2 - 12.3 Pour les litiges relevant de l'interprétation ou de l'application du présent bail, seuls les Tribunaux de PARIS sont déclarés compétents.

## 2 - 13 TOLERANCE - MODIFICATIONS

2 - 13.1 Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des Parties relativement au présent bail, et annulent et remplacent toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

2 - 13.2 Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit bilatéral.

2 - 13.3 Une telle modification ne pourra, en aucun cas, être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du Bailleur, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis, le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

Fait à PARIS, le

18 février 2022

en trois exemplaires originaux,

accord des Parties

**LE BAILLEUR**



**LA CAUTION**

**LE PRENEUR**



Mention manuscrite à recopier « Bon pour me porter caution solidaire avec renonciation au bénéfice de discussion et de division pour l'ensemble des obligations découlant du présent bail que la société ISAJ – Au Four à Pizza a envers la SCI du 47 boulevard Saint-Michel, bailleur, et ce pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements ou tacite prolongation. »



### ANNEXES AU BAIL

- ✓ Liste des millièmes pour l'unité de location n°
- ✓ PV AG 3 dernières années
- ✓ Liste des charges et travaux récupérables auprès du Preneur
- ✓ Plan des locaux
- ✓ Diagnostic Technique Amiante
- ✓ Diagnostic de Performance Energétique
- ✓ Etat des Risques et Pollutions (E.R.P)
- ✓ 2 plans de zonages accompagnant l'E.R.P

IMM. A PARIS (75005)  
47 Boulevard Saint-Michel

**AVENANT AU CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL  
DU 18 FEVRIER 2022**

---

**ENTRE LES SOUSSIGNE(E)S :**

**LA SCI DU 47 BOULEVARD SAINT MICHEL, Société Civile Immobilière, au capital de 148.225,18 €, dont le siège social est à PARIS 47 Boulevard Saint-Michel à 75005 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 497 413 497,**

**Représentée par la Société Michel LAURENT, Administrateur de Biens à PARIS (75001), Société Anonyme, au capital social de 1.050.000 Euros, ayant son siège social à PARIS 1er, 24 Avenue de l'Opéra, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro 632 049 763, titulaire de la carte professionnelle d'agent immobilier n° 7501 2015 000 002 853, délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de PARIS et garantie par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC), 16 rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 La Défense Cedex, prise en la personne de son Président Directeur Général, Monsieur Arnaud-Thomas BEZARD.**

Ci-après désigné(es) " Le Bailleur "

**D'UNE PART**

**ET**

**La Société ISAJ, exploitant sous le nom commercial AU FOUR A PIZZA, Société à Responsabilité Limitée, au capital de 5.000,00 €, dont le siège social est à 47 Boulevard Saint-Michel à (75005) PARIS, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 910 732 718,**

**Représentée par son gérant en exercice, Monsieur ISAKOOV Alex.**

Ci-après désigné(es) " Le Preneur "

**D'AUTRE PART**

A

I.A





**PREALABLEMENT A L'EXPOSE DES PRESENTES, IL EST RAPPELE CE QUI SUIT :**

1°/ Par acte sous seing privé en date à Paris du 18 Février 2022, la SCI DU 47 BLD SAINT-MICHEL a fait bail et donné à loyer à la Société AU FOUR A PIZZA -ISAJ, des locaux à usage commercial situés dans l'immeuble sis à PARIS (75005), 47 Boulevard Saint-Michel se composant de :

- une boutique sur le boulevard Saint-Michel à gauche de la porte d'entrée de l'immeuble,
- un sous-sol sous la boutique ;
- un premier étage ;

représentant les lots de copropriété numéros 3,15 et 17.

Ce bail a été conclu pour une durée de NEUF (9) ANS années entières et consécutives, ayant commencé à courir le 18 février 2022 (18/02/2022) pour se terminer le 17 février 2031 (17/02/2031).

Ledit acte a été conclu moyennant un loyer annuel en principal hors taxes et hors charges de CENT CINQ MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (105.996 €) avec une franchise pour travaux de quatre (4) mois de loyers hors taxes, accordée par le Bailleur au Preneur du 18/02/2022 au 17/06/2022.

Il était convenu que la Société ISAJ - AU FOUR A PIZZA, n'étant pas encore constituée à la signature du bail du 18 février 2022, Monsieur Alex ISAAKOV, né le 08 janvier 1983, demeurant Saint Maur des Fossés (94100), 186 boulevard de Créteil serait le Preneur des locaux loués jusqu'au moment où le K-bis de la société ISAJ serait adressé au Bailleur et qu'un avenant acterait ce transfert.

**ARTICLE UNIQUE : SUBSTITUTION DU PRENEUR**

Il est expressément admis entre les Parties que la Société ISAJ exploitant sous le nom commercial AU FOUR A PIZZA, Société à Responsabilité Limitée, au capital de 5.000,00 €, dont le siège social est à 47 Boulevard Saint-Michel à (75005) PARIS, immatriculation au Registre du commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 910 732 718, vient aux droits de Monsieur ISAKOOV Alex sur le bail objet des présentes.

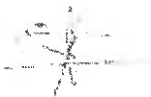
Toutes les autres clauses, charges et conditions du Bail consenti le 18 février 2022 demeurent inchangées et continueront à recevoir leur pleine application.

Pour l'exécution des présentes, le Preneur fait élection de domicile en son siège social.

Les Parties conviennent que le présent acte ne sera pas soumis à la formalité de l'enregistrement.

Fait en trois exemplaires à Paris, le 13 mai 2022

Le Preneur

  
I.A

Le Bailleur

  
A