

BAIL COMMERCIAL



ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur et Madame MAISONNEUVE Stéphane représenté(e) par JACAR IMMOBILIER SAS au Capital de 200 000 € SIREN 612 050 369 RCS PARIS, dont le siège social se trouve 10, rue Saint-Saëns 75015 PARIS, représentée par son Président, Monsieur Stéphane MAISONNEUVE, en vertu d'un mandat de gestion N°1523.

Ci-après dénommée le « BAILLEUR »

D'UNE PART,

ET

TTCP SARL au capital de 10 000 €, immatriculée au RCS Paris 792 165 508 dont le siège social se trouve 10 rue de Parme 75009 PARIS représentée par ses co-gérants Madame DOBBS Stéphanie et Monsieur Erwan DOBBS
Ci-après dénommée le « PRENEUR »

D'AUTRE PART,

Le PRENEUR s'engage à fournir au BAILLEUR dans un délai maximum de trois mois à compter de la signature des présentes un extrait KBis.

A défaut, il supportera une pénalité de retard de 150 € par mois.

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

I. OBJET.

Le présent bail est régi par les dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du code de commerce, ainsi que par les dispositions des articles D.145-12 à D.145-19 et celles des articles R.145-1 à R.145-33 du Code de commerce, ainsi qu'enfin par les dispositions de l'article 33 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier sis à

- 10 rue de Parme
75009 PARIS
FRANCE

II. DESIGNATION DES LOCAUX LOUES.

- Lot n°16 : au RdC, un local commercial en façade sur la rue de Parme, avec cuisine, local téléphone, WC Toilettes et trappe donnant accès aux caves et cellier compris sous le lot n°13 et les 72/1000èmes des parties communes générales, formant le lot n°16 du règlement de co-propriété.
- Lot 12 : au sous-sol, une cave, avec accès par la descente du sous-sol et couloir commun et le un millième des parties communes générales.
- Lot 13 : au sous-sol une cave et un cellier avec accès par une trappe désignée au lot n°16 et dessus et les 10/1000èmes des parties communes générales formant le lot n°13 du règlement de co-propriété.

étant ici précisé que la désignation actuelle est une salle de restaurant, avec cuisine, WC toilettes et un sous sol accessible par escalier de meunier utilisé comme réserve et cellier.

Ainsi que lesdits locaux se poursuivent avec leurs annexes et servitudes apparentes ou occultes, le PRENEUR déclarant bien les connaître pour les avoir visités.

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours ou réclamation pour toute erreur ou omission relative à la désignation.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant d'un autre document, éventuellement annexé, et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier aucune réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

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

Handwritten signatures of the parties involved in the lease agreement.

III. DUREE.

Le présent bail est consenti pour une durée de : **9 ANNEES ENTIERES ET CONSECUTIVES**

qui commencera à courir le : **1 er juillet 2013**

pour finir le : **30 juin 2022 inclus.**

Toutefois, le PRENEUR aura la faculté de résilier le bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le BAILLEUR par acte extrajudiciaire, dans les formes et délai prévus par l'article L.145-9 du Code de commerce.

Le BAILLEUR disposera de cette même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18 ou L.145-24 du Code de commerce en vue de construire, 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.

IV. DESTINATION DES LIEUX LOUES.

Les locaux loués ne pourront être utilisés, pendant la durée ci-dessus définie du présent bail, que pour l'activité de : **BAR - RESTAURANT**

selon leur désignation respective, telle qu'elle est établie ci-dessus.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, de la conformité des lieux loués à l'activité autorisée, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet, ainsi que de l'obtention de toutes les 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.

Il veillera tout particulièrement à ne causer aucun trouble de voisinage de son fait ou du fait de sa clientèle, à n'occasionner aucune nuisance aux occupants de l'immeuble, aux voisins, et en particulier en ce qui concerne les nuisances sonores ou olfactives.

Tout changement d'activité est interdit sauf accord exprès et par écrit du **BAILLEUR**.

V. LOYER.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de :

21 600 euros + T.V.A au taux en vigueur.

que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire **par terme d'avance et par trimestre**

et pour la première fois, le : **1 er juillet 2013**

En cas de non paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer ou des charges correspondantes, les sommes dues seront majorées des frais exposés par le BAILLEUR pour en obtenir le recouvrement

VI. REVISION DU LOYER.

Révision annuelle.

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé de plein droit chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, suivant l'augmentation de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indice de base retenu sera celui du **4 ème trimestre 2012** soit **1 639**, l'indice de comparaison celui du **4 ème trimestre** de chacune des années suivantes.

Si l'indice INSEE cessait d'être publié, 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 voie d'expertise effectuée par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance, rendue sur requête de la partie la plus diligente.

La présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le BAILLEUR et lui seul à demander la résiliation du bail, sans indemnité.

VII. CHARGES.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR ou à son mandataire toutes les charges et prestations de l'immeuble, les taxes d'enlèvement d'ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage et autres, et la totalité de la taxe spéciale prévue au profit du Fonds National d'amélioration de l'habitat, toutes nouvelles contributions, taxes,



augmentation d'impôt également mise à la charge des locataires ou du bailleur ; lesdites charges, prestations et taxes seront calculées au prorata des loyers ou sur la base des répartitions prévues au règlement de copropriété. Il est expressément convenu que le loyer ci-avant défini sera net de charges, taxes et impôts liés au bien pour le bailleur.

Le PRENEUR versera à cet effet, au BAILLEUR, une provision trimestrielle :

 - 600,00 euros + TVA au taux en vigueur.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR l'impôt foncier.

Le PRENEUR acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone, etc. selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts, taxes et redevances lui incombant, sans que le BAILLEUR en soit responsable ou puisse être recherché à ce sujet.

VIII. DEPOT DE GARANTIE.

A titre de garantie de l'entière exécution des obligations mises à sa charge et des réparations éventuelles en fin de location, le PRENEUR verse au BAILLEUR ou à son mandataire, à la signature des présentes, une somme correspondant à 1 terme de loyer.

En cas de révision du prix du loyer au cours du bail, ladite somme sera automatiquement et sans notification préalable augmentée ou diminuée pour correspondre à 1 terme de loyer.

Compte tenu du montant du loyer, le dépôt de garantie correspondant, s'élève à

- 5 400 euros

dont QUITTANCE (sous réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque),

Cette somme non productive d'intérêt, sera remboursée au PRENEUR quittant les lieux dans le mois suivant l'envoi du décompte de régularisation des charges de l'exercice le concernant après déduction, s'il y a lieu, de toute somme due au BAILLEUR ou qui pourrait lui être réclamée ou dont il pourrait être tenu pour responsable.

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,
- être remboursé directement au cédant par le cessionnaire, dans le cas d'une cession du droit au bail ou du fonds de commerce.

Dans le cas d'une résiliation du bail, pour inexécution de ces conditions ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premier dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

En cas d'ouverture d'une procédure collective (redressement ou liquidation judiciaire) le dépôt de garantie sera compensé avec les loyers TTC dus antérieurement à l'ouverture de la procédure collective. Dès lors, il appartiendra au PRENEUR ou à un éventuel cessionnaire de reconstituer le dépôt de garantie.

IX - CONDITIONS PARTICULIERES.

Au cas où le PRENEUR serait défaillant dans le paiement de ses loyers, des charges ou de tous accessoires, il remboursera au BAILLEUR l'ensemble des frais exposés par celui-ci, y compris le droit proportionnel (article 12 du tarif de l'Huissier de Justice), ainsi que ses honoraires, les honoraires dus à l'avocat du propriétaire et ceux de son avoué à la Cour le cas échéant.

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 le branchement desdits équipement et installations de toute nature nécessaires à l'exercice de son activité 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 ne pourra pas, sauf accord exprès du BAILLEUR, souscrire un contrat de fourniture d'électricité auprès d'un opérateur dont les tarifs sont librement fixés.

Le PRENEUR assumera la charge des taxes et redevances relatives à tous branchements et aux abonnements subséquents.

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

X - CONDITIONS GENERALES.

Le présent bail est conclu aux conditions ordinaires et de droit, et, en outre, à celles ci-après énoncées, que le PRENEUR s'oblige à exécuter.



1) Sous-location - Cession.

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les locaux en dépendant en totalité ou en partie, qu'avec le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR.

~~En cas de cession du bail à l'acquéreur du fonds ou de l'entreprise, le BAILLEUR disposera toutefois, préalablement à la réalisation de cette cession, d'un droit de préférence à l'acquisition du fonds.~~

Toute cession devra, en outre, sous peine de nullité, être effectuée selon les modalités et sous les conditions ci-après exposées.

- La cession devra être constatée par acte sous seing privé en présence du BAILLEUR ou de celui-ci dûment appelé par acte extrajudiciaire, délivrée quinze jours au moins avant la date prévue pour la signature de la cession.

- Le PRENEUR, devenu cédant, devra s'obliger solidairement avec le cessionnaire au paiement des loyers, charges, taxes, indemnités d'occupation ou toutes autres sommes et, d'une manière générale, à l'exécution des conditions du présent bail postérieurement à la date de cession, le PRENEUR demeurant naturellement tenu de ses actes pour la période antérieure à la cession, étant observé que la solidarité cessera à l'expiration du présent bail, notamment dans l'hypothèse d'un renouvellement.

- Le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le PRENEUR, devenu cédant, au paiement des loyers, charges, taxes ou autres et à l'exécution du présent bail, de manière que le BAILLEUR puisse agir directement contre lui si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le PRENEUR, étant précisé que l'obligation du cessionnaire n'est nullement limitée à la date d'effet du présent bail, de telle manière par exemple que si, au jour de la cession, le PRENEUR était débiteur d'arriérés de loyers, accessoires ou toutes autres sommes, garantie solidaire de paiement de ces arriérés, accessoires ou dettes, seraient dus par le cessionnaire.

- Les cessionnaires successifs du bail demeureront tenus envers le BAILLEUR, dans les conditions ci-dessus prévues et solidairement entre eux et avec le PRENEUR, au paiement des loyers, accessoires ou autres et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédés leurs droits.

- La présente clause, à peine de nullité de l'acte, devra être reproduite dans l'acte de cession ; les engagements du cédant et du cessionnaire qui en sont la conséquence devront également être repris aux termes de l'acte de cession sous peine de nullité.

2) Obligations d'exploiter.

Le PRENEUR, qui exploitera personnellement le fonds, devra maintenir la totalité des lieux constamment exploités et garnis en tout temps de matériel, marchandises et mobilier en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

3) Assurance.

a) 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 pour sa responsabilité civile ou professionnelle, et être à jour du versement des primes correspondantes.

Le PRENEUR devra en outre fournir au BAILLEUR, avant le commencement des travaux, et si leur nature l'exige, toute la justification de la signature d'une police « Dommages Ouvrages » et responsabilité civile souscrite pour le compte de qui il appartiendra, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

b) Le PRENEUR devra assurer à ses frais et maintenir pendant tout le cours de bail, ses meubles, marchandises, matériels, aménagements et installations contre les risques d'incendie, explosions, bris de glace, foudre, dégâts des eaux.

c) Le PRENEUR devra également, s'assurer à ses frais, en sa qualité de locataire occupant et pour les montants maximaux admis par les compagnies d'assurances, contre le risque de responsabilité civile pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers et au BAILLEUR, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait ou de l'usage des aménagements et installations, soit du fait des préposés du PRENEUR de l'activité exercée.

La police devra en outre couvrir le recours des voisins et des tiers, et comporter une renonciation expresse à tout recours contre le BAILLEUR.

d) Pour le cas où, le bail signé, les locaux seraient mis à la disposition du PRENEUR avant la date effective de prise d'effet dudit bail, le PRENEUR devra, à compter de la mise à disposition des locaux, souscrire les mêmes assurances que celles énumérées ci-dessus.

e) Le PRENEUR devra, sur simple demande du BAILLEUR, justifier de la réalité de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes.

Les polices d'assurances du PRENEUR devront, en outre, prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après une notification de l'assureur au BAILLEUR.

De convention expresse, les indemnités dues au PRENEUR par toute compagnie d'assurance en cas de sinistre, portant sur le mobilier ou les marchandises garnissant les lieux loués, seront affectées au privilège du BAILLEUR, le présent contrat, valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient lui être dues.

Le PRENEUR devra déclarer au BAILLEUR tout sinistre, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

f) Le BAILLEUR devra faire son affaire personnelle de l'assurance de l'immeuble, étant précisé que le PRENEUR s'engage à rembourser toute surprime due à la couverture des risques spéciaux découlant de son occupation ou de son activité.



4) Destruction totale ou partielle des lieux.

a) Si les locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

b) Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu que :

1. Au cas où le PRENEUR subirait des troubles trop sérieux dans son exploitation et que les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites devraient avoir une durée supérieure à 180 jours selon l'architecte du BAILLEUR ; le PRENEUR et le BAILLEUR pourront résilier le présent bail, par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité de part et d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du BAILLEUR.
2. Au cas où, inversement, la destruction partielle des locaux n'entraînerait pas un trouble sérieux dans l'exploitation du PRENEUR, et que la durée des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement devrait être inférieure, aux dires de l'architecte du BAILLEUR, à 180 jours, comme au cas où ni le PRENEUR, ni le BAILLEUR n'auraient demandé la résiliation du présent bail, en vertu de la clause ci-dessus énoncée, le bailleur entreprendra les travaux de réparation, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement des ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements, tant auprès de la compagnie d'assurances que, le cas échéant, auprès de la compagnie d'assurances du PRENEUR. Dans cette hypothèse, le PRENEUR renonce d'ores et déjà à tout recours contre le BAILLEUR, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer.

5) Délivrance des lieux.

Les lieux sont livrés en l'état, le PRENEUR déclare qu'il ne formule aucune réserve à leur sujet, pour les avoir vus et visités antérieurement à la signature du bail.

Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR aucune réparation, travaux ou mise en conformité prescrits par l'autorité administrative qui se révélerait au cours du bail.

6) Entretien des lieux.

Le PRENEUR devra entretenir les lieux loués et en jouir de manière à les rendre en fin de bail en bon état de réparations locatives ou autres et d'entretien de toute nature, le BAILLEUR n'étant tenu qu'aux grosses réparations définies par l'Article 606 du Code Civil.

Le PRENEUR devra entretenir et remplacer au besoin, sous son entière responsabilité, toutes les installations à son usage personnel telles que robinets d'eau, appareils de WC, toilettes, chauffe bains, siphons et vidanges d'eau, de manière à éviter les fuites d'eau et leur conséquence, ainsi que les appareils et installations sanitaires et de chauffage s'il en existe, de même que les fermetures des fenêtres, portes, volets, stores, glaces, vitres, parquets, revêtements de sol et de murs, y compris les vitrages des verrières qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués, et n'exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour cause d'infiltration provenant desdits vitrages ; cette énumération étant énonciative et nullement limitative.

Le remplacement lui-même, s'il devenait nécessaire, pour une cause quelconque, de tous les appareils et objets ci dessus énoncés serait bien entendu à la charge exclusive du PRENEUR.

Il déclare connaître le fonctionnement de tous les services et appareils dépendant des lieux loués et de l'immeuble.

Il reconnaît les prendre en bon état de fonctionnement et s'engage à les entretenir et à les rendre tels, en fin de jouissance.

Il se rend responsable de tous accidents qui pourraient arriver à leur usage.

Le PRENEUR sera également responsable des dégradations dues à un usage anormal ou non conforme à la destination des lieux, ainsi que des pertes survenant dans les lieux loués.

Le PRENEUR devra assurer également l'entretien et la réfection de la devanture des locaux, ainsi que l'entretien, le bon fonctionnement et au besoin le remplacement de sa fermeture.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de l'entreposage et de la sortie de ses poubelles, les containers de l'immeuble ne pouvant en aucune façon recevoir les déchets liés à son activité.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle et supportera le coût de l'installation éventuelle d'une boîte aux lettres ou des changements de serrures.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle et supportera le coût du débarras éventuel des caves et/ou du changement des serrures.

Le PRENEUR fera ramoner à ses frais, conformément aux règlements en vigueur et aussi souvent que nécessaire, les conduits de fumée, d'extraction et de ventilation par un fumiste qualifié et en justifiera au BAILLEUR. Il s'assurera, avant toute utilisation de l'étanchéité desdits conduits.

Les appareils de chauffage dépendant des lieux loués, tels que chaudières de chauffage central individuel, chauffe-eau, chauffe-bains, etc. devront faire l'objet de contrats d'entretien sans discontinuité.

En cas de déménagement, le ramonage et l'entretien des appareils cités ci-dessus et des conduits de fumée, devront être effectués dans le mois précédant le départ.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR, avec confirmation écrite, de toute réparation incombant à ce dernier, sous peine d'être tenu responsable de toutes aggravations ou dommages résultant de son silence ou de son retard.

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

Il 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, étant ici précisé que dans la mesure du possible les visites devront s'effectuer entre 9:00 et 11:00 ou de 15:00 à 17:00.

Le PRENEUR souffrira toutes les 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, excéderait elle 40 jours.

De même devra-t-il supporter, sans recours contre le BAILLEUR, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, par les 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 ou de gros oeuvre 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, il devra également déposer et reposer à ses frais et sans délai, tous agencements et enseignes dont l'enlèvement serait utile pour l'accomplissement des travaux.

Si, préalablement à leur 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 de PRENEUR, si leur réinstallation n'est plus possible, le PRENEUR ne pourra, de ce fait, exercer aucun recours contre le BAILLEUR.

7) Travaux.

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

Préalablement aux travaux, il devra justifier des assurances visées au paragraphe 3 de la présente rubrique.

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

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 dégagement, culottes de raccordement, robinets d'arrêt, boîtiers de dérivation ou de réparation, purgeurs, dispositifs anti-bélier, compteurs, etc... : cette liste n'étant nullement exhaustive.

Tous les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par le PRENEUR deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du BAILLEUR à l'expiration du bail.

8) Exercice de l'activité.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans que le BAILLEUR 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 toutes modifications à apporter au lieux loués et à leurs installations qu'il estimerait utile ou nécessaire à l'exercice de son activité ou qui seraient imposées par la législation en vigueur ou à venir et touchant notamment à l'hygiène, à la sécurité et aux conditions de travail.

- à faire son affaire personnelle de l'équipement des locaux en matériel de sécurité (extincteurs, etc.) conformément à la réglementation en vigueur et à en assurer 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-intérêts éventuels, les machines, s'il en existe devront être munies de tous dispositifs antivibratoires et anti-bruits, 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 ou élément de décoration sans le consentement écrit du BAILLEUR ; en cas d'autorisation ces installations demeureront sous l'entière responsabilité du PRENEUR ;

9) Abonnements.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la conclusion de tous nouveaux contrats d'abonnements (eau, gaz, électricité, groupe électrogène, télex, installations téléphoniques, 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.

Au départ du PRENEUR, à quelque époque et de quelque manière que ce soit, les lignes et autres abonnements et installations demeureront sans frais, ni indemnités de rachat à la disposition du BAILLEUR, si bon lui semble.

10) Règlement de copropriété ou de jouissance - Règlement intérieur.

Le PRENEUR devra se conformer aux obligations découlant du règlement de copropriété et du règlement intérieur, s'il existe, de l'immeuble dont dépendent les locaux loués, ainsi qu'à toutes notes ou circulaires qui pourraient en être la conséquence et ainsi qu'à toutes résolutions d'assemblées générales prises par le syndicat des copropriétaires.

Il devra notamment :

- 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 ;

- maintenir les parties communes de l'immeuble en parfait état de propreté ;

- à tout moment, permettre que le BAILLEUR ou ses représentants, dûment mandatés, accèdent et visitent les lieux loués; étant ici précisé que dans la mesure du possible les visites devront s'effectuer entre 9:00 et 11:00 ou de 15:00 à 17:00.

- n'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente, à gaz en bouteille par exemple de type "butane" ou "propane" ou au fuel et n'entreposer aucun combustible en cave.

Préalablement à toute installation d'un système de chauffage au gaz, le PRENEUR devra faire vérifier à ses frais la conformité de la cheminée avec les règles de sécurité en la matière, sans aucun recours contre le BAILLEUR. Il sera responsable de tous dommages résultant de l'inobservation de la présente clause.

11) Responsabilité et recours.

a) Le PRENEUR renonce à tout recours en responsabilité 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 d'humidité, infiltrations, dégâts des eaux dus à des accidents causés par le gel ou la fonte des neiges, des pluies anormalement abondantes, l'engorgement des canalisations, ainsi que des fuites ou infiltrations pouvant provenir de canalisations communes masquées par un coffrage établi par le BAILLEUR ;

- en cas de suppression du concierge ou du gardien s'il en existe ;

- pour les faits du concierge ou du gardien, à l'occasion de toute mission qu'il aura spécialement confiée à ce dernier, lequel sera alors considéré comme son mandataire exclusif et spécial.

b) En cas de dommages provenant du fait des autres locataires, occupants de l'immeuble ou de toute autre personne, le PRENEUR faisant son affaire personnelle des troubles de quelque nature qu'ils soient, qu'il aura subis.

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.

Il devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ni recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou des tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières ou trépidations causés par ses activités.

12) Impôts et taxes.

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet et en particulier acquitter les contributions personnelles et mobilières, la contribution au revenu locatif (CRL), les taxes locatives, la taxe sur les bureaux en Ile de France et tous impôts dont le PRENEUR ou le BAILLEUR est ou pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur acquittement à toute réquisition et en tout cas, huit jours au moins avant son départ des lieux loués. Tous impôts et taxes auxquels pourraient être assujettis les lieux loués pendant le cours du bail seront exclusivement à la charge du preneur et payés par lui ou remboursés au BAILLEUR sur justification par ce dernier desdits impôts et taxes.

Si la location est soumise à la T.V.A, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, en sus des loyers, le montant de cette taxe ou de toutes celles qui viendraient à lui être substituées à l'occasion du paiement de chaque terme de loyer.

Si, bien que la location ne soit pas soumise à la TVA, le BAILLEUR opte en cours de bail pour l'assujettissement à cette taxe, le PRENEUR accepte d'ores et déjà le principe de cet assujettissement et s'engage à rembourser au BAILLEUR, en sus des loyers, le montant de ladite T.V.A. ou de toute autre taxe qui viendrait à lui être substituée à l'occasion de chaque terme de loyer. L'impôt foncier est à la charge du PRENEUR.

XI. AUTORISATIONS ET REGLEMENTS.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes déclarations administratives, autorisations et autres obligations requises par les Articles L.610-1 et suivants, du code de l'urbanisme et L.631-7 et suivant du C.C.H. et garantira, en tant que de besoin, le BAILLEUR contre toutes poursuites.

Le tout de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété, ni recherché directement ou indirectement à ce sujet.

XII. CONGES - VISITE DES LIEUX.

Durant les six mois qui précéderont l'expiration du bail 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 onze heures et de quinze heures à dix sept heures, par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR. Il devra de même laisser le BAILLEUR apposer un écriteau indiquant que les locaux sont à louer ou à vendre.

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 et des accessoires et justifié au BAILLEUR du paiement de toutes les contributions personnelles et mobilières et de tous les impôts et taxes à sa charge.

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

Si par des manœuvres dilatoires, le PRENEUR parvient à se maintenir dans les lieux après l'expiration du délai de congé, il sera fait application des dispositions prévues à la rubriques XIII, avant dernier alinéa.

XIII. CLAUSE RESOLUTOIRE.

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement intégral, à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer ou d'un complément de dépôt de garantie, ou de toutes sommes quelconques dues en vertu du bail et de ses accessoires (taxes, charges, provisions sur charges, etc.) 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 commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter restés infructueux.

A cet égard, entrent dans le cadre des clauses ou conditions du présent contrat susceptibles d'entraîner l'application de la clause résolutoire et sans que cette liste soit limitative, les obligations prévues ci-dessus au paragraphe assurances - entretien des lieux - travaux - sous-location - exploitation.

Le jeu de la présente clause résolutoire pourra également être invoqué par le BAILLEUR, pendant la période de maintien dans les lieux prévus par l'Article L.145-28 du code du commerce, en cas de violation des conditions prévues au présent bail, comme en cas de non paiement aux termes ordinaires de l'indemnité d'occupation y compris les charges et les provisions sur charges.

Si le PRENEUR refuse de quitter les lieux immédiatement, il sera expulsé sur simple ordonnance de référé, rendue à titre d'exécution d'acte, le tout nonobstant toutes offres, conciliations ou exécutions ultérieures.

Les frais exposés devront être remboursés dans le délai de quinze jours imparti au PRENEUR pour remplir ses engagements.

Dans le cas où la location serait résiliée en exécution de la présente clause, le PRENEUR sera tenu au paiement intégral du loyer et des charges du trimestre en cours duquel prendra date cette résiliation. En outre, le montant du dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR, à titre de clause pénale, sans préjudice du droit, restant appartenir à celui-ci, de poursuivre le paiement des sommes dues par le PRENEUR, l'exécution des conditions du présent bail et le versement de tous dommages et intérêts en application des dispositions de l'article 1760 du Code Civil.

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.

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 au double du loyer normal majorée du montant des charges.

La présente location sera résiliée de plein droit à compter du terme qui suivra le décès du PRENEUR ; en conséquence, ses héritiers ou ayants droits ne pourront se prévaloir de l'Article 1742 du Code Civil.

Au cas où à la suite du décès du PRENEUR ou de toute autre cause, des scellés auraient été apposés sur le local, le loyer continuera à courir et sera dû par les héritiers ou ayants droits jusqu'à la libération des locaux et remise des clés.

LA PRESENTE CLAUSE CONSTITUE UNE CONDITION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE DU BAIL, SANS LAQUELLE CELUI-CI N'AURAIT PAS ETE CONCLU.

XIV. REDRESSEMENT- LIQUIDATION JUDICIAIRE

En cas de cession de fonds de commerce, dans le cadre d'un redressement et/ou d'une liquidation judiciaire, visés aux articles L.620-1 du Code de Commerce et suivants, du PRENEUR ou de tout PRENEUR successif, celle-ci devra se réaliser dans les formes et délais sus-mentionnés au paragraphe « Sous-location - Cession » et ce, sous réserve de la réalisation des conditions ci-après énoncées à laquelle est soumise ladite cession de fonds de commerce :

- le cessionnaire devra impérativement présenter, selon le souhait du BAILLEUR, un acte de garantie à première demande et/ou un acte de caution bancaire pour un montant au moins égal à deux ans de loyer en principal au moment de la cession de fonds de commerce, ladite caution et/ou garantie devra être valable pendant toute la durée du bail.

Le cessionnaire devra impérativement prendre à sa charge exclusive le règlement de l'intégralité des sommes dues par le cédant tels que loyers éventuellement révisés, charges, indemnités d'occupation, réparations, intérêts et frais éventuels de procédure en ce, y compris les créances ayant leur origine antérieurement ou postérieurement au jugement d'ouverture.

XV. SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement sont 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.

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. »

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 19/11/2010 (date manuscrite) est demeuré annexé aux présentes.

XVI. DECLARATIONS RELATIVES AUX SINISTRES

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le BAILLEUR déclare et garantit que les biens n'ont subi aucun sinistre d'origine industrielle ou sismique, ou minière ou hydrologique ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances) 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.

XVII. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le PRENEUR reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

XVIII. DISPOSITIONS DIVERSES.

Tolérances

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.

Frais.

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

Informatique et libertés.

Les informations nominatives recueillies dans le présent acte doivent obligatoirement être fournies. Elles ne feront l'objet de communications extérieures que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès et de rectification dans les conditions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux Fichiers et aux Libertés, par l'intermédiaire des services ayant recueilli les présentes informations.

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les PARTIES font élection de domicile
- Le « BAILLEUR », au siège social de son mandataire indiqué en-tête des présentes
- Le « PRENEUR », dans les lieux loués.

Dépôt au rang des minutes du notaire du BAILLEUR.

Au cas où le bail devrait être rédigé par acte authentique, notamment en application de l'Article 504 du Code Général des Impôts, le présent bail fera l'objet d'un dépôt au rang des minutes du notaire du BAILLEUR, afin qu'il acquiert les effets d'un acte authentique.

Tous les frais et honoraires inhérent à cette formalité seront à la charge du PRENEUR.

Fait à Paris, le 1/7/2013

LE BAILLEUR
"Lu et approuvé"

en TROIS exemplaires originaux

LE PRENEUR
"Lu et approuvé"

Lu et approuvé

LA CAUTION
"lu et et approuvé, bon pour caution solidaire"