

Immeuble : 78 Avenue de Villiers  
75017 PARIS

## BAIL DE NEUF ANS A COMPTER DU 1<sup>ER</sup> JUILLET 2016 (soumis au statut des Baux Commerciaux – Articles L145-1 et suivants du Code de Commerce)

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

La SCIVILL, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 444 709 208, propriétaire représenté par son mandataire, la SA HELLIER DU VERNEUIL, Administrateur de Biens à Paris 8<sup>e</sup>, 51 bis rue de Miromesnil, elle-même représentée par son Président, Monsieur Pierre HELLIER DU VERNEUIL.

Ci-après désignée le Bailleur ou le Propriétaire, d'

Et,

Monsieur Kévin LACOTE, né le 27 novembre 1984 à Noisy le sec de nationalité française, demeurant 56 rue sauffroy Paris 17 agissant pour le compte de la société KL pâtisserie société par actions simplifiées au capital de 5000 € en cours de formation dont le siège social sera à Paris ,78 avenue de Villiers et dont le président sera M. Kevin LACOTE,

Tout changement d'état civil, de forme juridique ou de siège social devra être notifié dans le mois au bailleur

Ci-après désignée le Preneur ou le Locataire, d'autre part

### IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

La société SCIVILL fait bail et donne à loyer à Monsieur Kévin LACOTE qui accepte les lieux ci-après désignés.

### DESIGNATION :

Un local commercial situé 78 avenue de Villiers à PARIS (75017), à gauche de la porte de l'immeuble composé de la manière suivante :

- BOUTIQUE, ARRIERE BOUTIQUE, BUREAU, DEGAGEMENT, WC
  - RESERVE AU SOUS SOL A LAQUELLE ON ACCEDE PAR UN ESCALIER INTERIEUR
- Lot 1 SELON LES PLANS DE PATRICE LANQUETIN, GEOMETRE EXPERT ANNEXE AUX PRESENTES.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent sans aucune exception ni réserve, le Preneur déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités, renonçant à élever aucune réclamation soit pour leur état, soit encore pour une erreur dans la désignation ci-dessus. Les lieux loués sont réputés indivisibles dans la commune intention des parties Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les parties au jour de la prise de possession des locaux par les Preneurs.

### DUREE :

Le présent bail commencera à courir le 1<sup>ER</sup> JUILLET 2016 pour une durée de NEUF ANS expirant le 30 juin 2025.

Il aura la faculté de résilier le présent bail à la fin de la première et de la deuxième période triennale, dans les conditions prévues ou autorisées par la loi et sous réserve de prévenir le Bailleur au moins six mois avant la date choisie.  
Le Propriétaire ou son représentant pourra faire placer un écriteau et visiter les lieux tous les jours ouvrables, de 10 heures à 19 heures, en cas de mise en vente des locaux, objets des présentes, ou dans le délai de six mois avant l'expiration du bail ou la date pour laquelle congé a été donné.

Condition suspensive : Le présent bail est soumis à la condition suspensive de la résiliation du droit au bail de la société ESTHETE d'ici le 15 juin 2016 et moyennant une indemnité maximum de 130.000 euros. A défaut de la signature d'un avenant de réalisation d'ici le 15 juin 2016, le présent bail sera considéré comme nul et non avvenu et résilié sans indemnité ni de part et d'autre. Obtention d'une lettre d'accord de crédit bancaire par le preneur de 150 000 euros sur 7 ans au taux de 2% hors assurance au plus tard le 1<sup>er</sup> juin 2016. Cette deuxième condition suspensive étant rédigée dans l'intérêt du preneur celui-ci pourra y renoncer si bon lui semble.

### LOYER :

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

**32.000,00 € (TRENTE DEUX MILLE EUROS)**

auquel s'ajoutent les charges et la TVA au taux légal en vigueur que le Preneur s'oblige à verser en quatre termes égaux dans les lieux loués ou en tout autre lieu désigné par le Propriétaire aux époques ordinaires de l'année et pour la première fois le 1<sup>ER</sup> JUILLET 2016, à TERME D'AVANCE.

Le montant du loyer a été librement négocié et tient compte du fait que le locataire a d'importants travaux à réaliser pour l'installation de son concept de pâtisserie haut-de-gamme, ce loyer tient donc compte de la participation du Propriétaire aux travaux que le Preneur s'oblige à réaliser d'un montant minimum de 150 000 €

HT pour l'installation de son concept et en particulier la remise aux normes de l'électricité, de la plomberie, la mise aux normes du commerce aux normes d'accessibilité eu égard à l'activité exercée, la réfection des sanitaires, la réfection des peintures, le remplacement de la vitrine... De manière plus générale, le locataire devant faire tous les travaux nécessaires à son installation en ce compris les travaux de mise aux normes et de mise en conformité.

Ce loyer variera automatiquement chaque année à la date anniversaire de la dernière fixation du loyer dans les mêmes proportions que l'ILC, Indice des Loyers commerciaux publié par l'INSEE. La révision interviendra en fonction de la variation entre le dernier indice publié au jour de la révision et l'indice du même trimestre de l'année précédente. L'indice initial étant celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2015. En cas de non-paiement d'une seule quittance à son échéance et dès sa remise à un huissier, la somme due sera "ipso facto" majorée de 10 % et des frais de recouvrement à titre de clause pénale. De convention expresse, il est convenu que le loyer du 2<sup>ème</sup> bail renouvelé (1<sup>er</sup> juillet 2034) et des baux suivants sera fixé par référence aux valeurs de marché des boutiques comparables. Ce nouveau loyer sera exigible en totalité dès le renouvellement du bail, il ne pourra être inférieur au dernier loyer exigible

### CHARGES ET CONDITIONS :

Cette location est faite aux conditions ordinaires et de droit et à celles ci-après, que le Preneur s'oblige à exécuter exactement, sauf à considérer comme sans effet celles qui ne seraient pas applicables à la présente location du fait de sa nature, de son caractère ou de la disposition des lieux.

- Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger, à la prise de possession ou pendant le cours du bail, aucune espèce de réparations, travaux, remplacements quelconques, même pour cas d'usure, de vétusté ou de non-usage, tous travaux sauf ceux référencés à l'article 606 du Code Civil étant à la charge du Locataire.  
Par suite, de faire à sa charge, tous travaux y compris pour cause de vétusté ou de mise en conformité, de réfection de peintures ainsi que tous travaux d'entretien, remplacement, modification, réparations de toutes natures nécessaires aux appareils se trouvant dans les lieux loués, y compris celles des clôtures, volets, huisseries, des fermetures, des parquets, du carrelage, des plaques de cuisson, des conduits de fumée et des tuyaux de ventilation des cheminées, des W.C., de toute la tuyauterie et appareils quelconques afin que tout soit toujours en bon état, le Propriétaire, de convention expresse, ne conservant à sa charge que la réfection des gros murs et de la toiture.  
Ne pouvoir réclamer d'autres fermetures ni serrures que celles existant actuellement, de les remplacer à ses frais si besoin est, le Preneur déclarant renoncer à tout recours contre le Bailleur en cas de vol ou d'effraction dans les lieux loués. Tout changement ou réparation de serrure, ou mise en place de systèmes de sécurité demeure à la charge du Preneur.  
Effectuer aussi souvent que nécessaire, et au moins deux fois l'an, le nettoyage des chéneaux, courrettes, canalisations et descentes d'eau qui pourraient intéresser les lieux loués.  
Comme conséquence, les lieux loués devront être, à la fin du bail, rendus par le Preneur en parfait état quel que soit l'état dans lequel ils lui auront été livrés à l'entrée en jouissance.
- Le Preneur devra laisser le Propriétaire, son architecte ou son représentant visiter les lieux loués toutes les fois qu'ils le jugeront utile. Il devra d'ailleurs avertir par écrit et sans aucun retard le Propriétaire des réparations à la charge de ce dernier, faute de quoi il sera responsable de toutes les suites de l'observation de cette prescription.  
Il devra laisser passer par ses locaux, si besoin était, tous entrepreneurs envoyés par le Propriétaire pour quelque raison que ce soit (surveillance, travaux, entretien, nettoyage ou autres).  
Le Propriétaire n'est pas responsable des infiltrations dans les locaux loués provenant des toits ou des conduits d'eau, du fait ou de la négligence ou du d'autres locataires contre lesquels le Locataire devra exécuter son recours directement, sans responsabilité du Bailleur.
- Garnir et tenir garnis les lieux loués de meubles et de matériel ou de marchandises en quantité et valeur suffisantes pour garantir, en tous temps, le paiement des loyers et l'exécution des présentes conditions.  
Les locaux devront être constamment ouverts, exploités et achalandés.  
Ne pouvoir avant la fin de la location, sans l'autorisation écrite du Bailleur, déménager le mobilier, le matériel ou les marchandises, qui sont le gage du Propriétaire.
- Ne faire, sans autorisation écrite du Bailleur, aucune modification dans la disposition des lieux loués et l'affectation des différents locaux, aucune espèce de travaux (branchement d'eau, de gaz, d'électricité, sondes, antennes, etc.), aucun percement de murs ou cloisons pour baies, portes, croisées, passages de tuyaux, etc. Ces travaux, en cas d'autorisation, devront être exécutés sous la direction de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur. Faire, dans les mêmes conditions, toutes les réparations nécessaires aux huisseries, vitrines, peintures intérieures ou extérieures (dont la couleur devra être approuvée par le Bailleur), sols, parquets, plafonds, verrières, châssis métalliques, électricité, plomberie, etc., et faire son affaire personnelle de toutes réparations locatives et de gros œuvre nécessaires dans les lieux loués. Le Preneur, de façon expresse, fait son affaire personnelle de tous travaux d'entretien et de remplacement des appareils et canalisations des lieux loués.  
En cas d'installation ultérieure d'appareils divers (ascenseur, calorifère, eau chaude, colonne montante, etc...) le Locataire ne pourra s'opposer, même s'il ne profite pas de ces installations, au passage des tuyaux, câbles, fils ou autres dans ses locaux, et ne pourra avoir la jouissance des appareils qu'après entente avec le Propriétaire. Il est néanmoins précisé que le propriétaire sauf raison légitime ne pourra s'opposer au projet d'aménagement établi par l'architecte du locataire pour l'installation de son commerce et en particulier pour l'installation d'un four, d'un système d'extraction, d'installations frigorifiques de climatisation, surgélateur, etc... Le locataire ayant déclaré n'utiliser pour l'extraction de son four que les conduits de cheminées intérieures existants et pour l'installation de ses armoires frigorifiques, les soupiraux de cave sur rue ou le soubassement de la vitrine
- Ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et s'en assurer auprès du Bailleur.
- Laisser à la fin du bail, au Bailleur, en toute propriété et dans l'état où ils se trouvent, les changements opérés par suite de son autorisation, ainsi que les décors, embellissements, armoires, canalisations et tous autres travaux intérieurs, à moins que le Bailleur ne préfère le rétablissement des lieux dans leur état primitif.
- Faire assurer contre les risques de l'incendie, du vol et du dégât des eaux, bris de glaces, vitres et vitrages, auprès d'une Société notoirement solvable, le mobilier, le matériel et les marchandises garnissant les lieux loués ainsi que les risques localifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux. Les risques que peut entraîner l'usage du gaz et de l'électricité et faire assurer les marchandises de toutes sortes ainsi que les pertes d'exploitation pour quelque raison que ce soit (incendie, accident, dégât des eaux, etc.), sans recours contre le Propriétaire. Payer toute surprime qui serait imposée à l'immeuble en raison de l'occupation du Preneur. Celui-ci devra justifier, à la signature du bail et tous les ans de l'acquit exact par avance, des primes et cotisations de ses assurances. Le Propriétaire n'est pas responsable des vols ni des détériorations immobilières en cas de vol qui demeureront à la charge de l'occupant qui devra faire couvrir également ce risque.
- Payer en plus les charges qui seront appelées par acomptes d'avance en même temps que le loyer et régularisées annuellement, sa quote-part de toutes les charges et travaux de l'immeuble.  
Les charges dont il s'agit et leurs répartitions sont :  
Charges courantes :
  - A la charge du locataire : toutes les charges de l'ensemble immobilier : nettoyage, entretien parties communes, assurance, eau, gaz, électricité, dératissage, frais de conciergerie et de gardiennage honoraires du Syndic, chauffage, climatisation/ventilation, ascenseur, systèmes de sécurité, contrôles d'accès etc...
  - A la charge du bailleur : honoraires de gestion de l'Administrateur de biens.Travaux sur parties communes :
  - A la charge du locataire : tous les travaux (hors 606 et réparations et dépenses visées à l'article R 145-35 du code de commerce) y compris pour cause de vétusté, de remplacement, d'amélioration ou de mise en conformité en ce compris les travaux prescrits par une autorité administrative et les ravalements.
  - A la charge du propriétaire : seuls les gros travaux relevant exclusivement de l'article 606 du Code Civil.Fiscalité :
  - A la charge du locataire : taxe foncière, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, taxe sur les bureaux ainsi que toute nouvelle taxe.
  - A la charge du bailleur : contribution économique territoriale CET.Dans le cas où les charges viendraient à augmenter ou si de nouvelles charges venaient à être créées, y compris pour cause d'amélioration, de vétusté ou de mise en conformité, le Locataire paierait sa quote-part aux mêmes taux que ci-dessus de ces nouvelles charges.  
Conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du code de commerce le bailleur informera en cours de bail le preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui seront mis à la charge du preneur en application du principe de répartition ci-dessus arrêté.

K.L. 

9. Se conformer aux mesures prises par le Bailleur pour l'ordre et la bonne tenue de la maison. Il est notamment prescrit de n'embarasser par quoi que ce soit toute partie commune de l'immeuble, de ne rien exposer aux fenêtres et sur les murs, de ne placer sur les balcons et les rebords de fenêtres ni linge, ni caisses, ni pots de fleurs, ni aucun autre objet et de faire en sorte que la tranquillité de la maison ne puisse être troublée ni par son fait, ni par celui des gens à son service, ni par des amis ou visiteurs. Aucune enseigne, plaque ou inscription ne pourra être placée tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de l'immeuble, sans l'autorisation du Bailleur. Se conformer, pour les stores et les tapis au-devant des portes palières, aux tons, modèles et tissus adoptés par le Bailleur. Il ne pourra avoir ni chien, ni chat, ni oiseaux, ni autres animaux malpropres, bruyants ou dangereux et particulièrement les chiens dits d'attaque tels que définis dans la loi n°99-5 du 6 janvier 1999, ni appareils bruyants ou susceptibles d'apporter une gêne ou un danger quelconque au voisinage. Il est rigoureusement interdit de laisser jouer ou vagabonder les enfants dans les parties communes (cours, jardins, escaliers, ascenseurs, paliers, etc.) de l'immeuble. La même interdiction s'applique aux animaux qui, lorsqu'ils sont tolérés, devront être tenus en laisse lorsqu'ils empruntent les parties communes de l'immeuble. Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de troubles provoqués par d'autres locataires ou par des voisins, quitte à se retourner directement contre eux. Observer rigoureusement les usages établis localement en matière de voisinage. Se substituer au Bailleur pour toute réclamation qui pourrait être élevée par un voisin, le Bailleur ne devant jamais être inquiété à ce sujet. Le Preneur devra prendre toutes précautions pour éviter les troubles causés aux réceptions d'ondes de ses appareils de radio, chaîne hi-fi, télévisions, téléphones portables et autres. Il s'interdit d'adresser toute réclamation même financière au Bailleur en raison des perturbations qui seraient apportées à ses appareils par des installations provenant de l'immeuble ou du voisinage. Le Preneur devra se conformer aux indications du Bailleur en ce qui concerne les antennes et appareils de réception et d'émission d'ondes radio électriques et autres ; il ne devra installer aucune antenne individuelle sans autorisation et réglera à première demande la quote-part qui lui sera réclamée pour les installations collectives, même s'il n'en a pas à l'instant l'usage.
10. Faire ramoner les cheminées, conduits de fumée, à ses frais, par le fumiste du Bailleur, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs et au moins une fois l'an, et également en fin de jouissance, même s'ils n'ont pas été utilisés. Ne pouvoir exiger aucune réparation ou réfection des cheminées de conduits de fumée ou de ventilation affectés à l'usage du Preneur, même si lesdits conduits ne sont pas conformes aux ordonnances en vigueur. Le Preneur, s'il utilise les cheminées et conduits de fumée, devra se conformer à tous les règlements administratifs en vigueur. Le Bailleur déclare que les conduits de fumée de l'immeuble n'ont pas été construits pour recevoir des appareils à combustion lente ou appareils à gaz ou à mazout : leur emploi est donc formellement interdit et le Locataire sera responsable seul des inconvénients et accidents qui pourraient résulter de l'usage de ces appareils, et toutes expertises, travaux ou indemnités qui en seraient la conséquence seraient à sa charge.
11. Souffrir sans indemnité ni diminution de loyer, les petites et grosses réparations qui pourraient être jugées nécessaires par le Bailleur, quelles qu'en soient la cause, la nature et la durée (excédant-elle 21 jours) ainsi que tous travaux de réparation, construction, reconstruction, transformation et surélévation de la maison ou des maisons qui avoisinent et tous travaux de bouchement de cours, courettes ou jours de souffrance, ainsi que tout changement de commerce ou d'occupation dans les magasins, appartements ou autres locaux de la maison. De son côté, le Bailleur se réserve le droit de louer les autres locaux de la maison à tout Locataire de son choix (commerce, industrie ou profession), même pour des occupations similaires à celles du Preneur.
12. Ne réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer en cas de modification par le Bailleur ou par les voisins, de leurs constructions actuelles, de reconstruction de murs mitoyens ou de bouchement de jours pour peu que son activité puisse continuer et que les travaux ne constituent pas une transformation de la chose louée. Supporter sans indemnité la dépose, même définitive, des jalousies, persiennes, volets, tapis d'escalier, etc., ou la suppression du service du chauffage, eau chaude, ascenseur, concierge, etc. Ne réclamer aucune indemnité et accepter la résiliation du bail si les locaux loués étaient démolis et abattus en totalité ou en partie, pour vétusté, vice de construction, cas fortuit ou autre cause indépendante de la volonté du Bailleur. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, les droits du Preneur sont réservés contre la Ville et l'Etat, sans rien pouvoir réclamer au Bailleur.
13. Ne pouvoir jeter durant les gelées aucun liquide dans les descentes d'eau et de vidange susceptibles d'être affectées par la gelée ; les faire déposer à l'endroit indiqué par la concierge ou le représentant du Propriétaire. Ne pouvoir adresser aucune réclamation au Bailleur, sauf responsabilité de celui-ci, en cas d'interruption dans le service des eaux, du gaz et de l'électricité ou en cas de détériorations causées par des retoulements d'égouts ou par des infiltrations. Ne se servir qu'à ses risques et périls des canalisations de gaz et d'électricité pouvant exister dans les lieux loués, le Preneur devant faire son affaire personnelle de la fourniture du courant électrique ou du gaz par les Compagnies distributrices et rendre les installations conformes aux règlements en vigueur à la date de la présente location ou à toutes modifications futures exigées par les Compagnies concessionnaires. Le Preneur devra s'adresser au concessionnaire de la colonne montante et s'entendre directement avec lui pour tout contrat de branchement. Souscrire, payer et faire exécuter tous contrats d'entretien obligatoire et de réparations auprès de fournisseurs compétents pour l'installation et les réparations des installations dont il a l'usage (chauffage, air conditionné, adoucisseurs d'eau, installations sanitaires, robinets, installations électriques ou autres, etc), ou en supporter sa quote-part si les frais sont réglés par le Bailleur. Ne pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer en cas de modification par le Bailleur des accès de la maison, des parties communes ou du système de gardiennage, même s'il était supprimé. ~~Texte activité devra être interrompue les dimanches et jours fériés, ainsi que de 20 heures à 8 heures les jours ouvrables, pour respecter la tranquillité de la maison.~~
14. Supporter sa quote-part de toute installation nouvelle, remplacement ou réparations d'appareils, équipements ou systèmes communs ou collectifs de fermetures, antennes, téléphone, etc...
15. **USAGE DES LIEUX :** Ne pouvoir utiliser les lieux loués que pour les activités de sandwicherie haut-de-gamme, pâtisserie haut-de-gamme, salon de thé haut-de-gamme, le tout à consommer sur place ou à emporter avec exploitation d'une licence de débit de boissons de deuxième catégorie, ces différentes activités devant être exercées concomitamment », à l'exclusion de toute autre et sans exclusivité.
16. Faire son affaire personnelle, de toutes autorisations, administratives ou autres, nécessaires à l'exercice de son activité prévue dans les lieux loués, de telle façon que le Bailleur ou son mandataire ne supporte aucune responsabilité à ce sujet. Le Locataire, professionnel de son état, garantit au Propriétaire que les locaux sont conformes à l'usage prévu par le bail et à défaut s'engage à faire son affaire personnelle de tous les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires. Le Locataire reconnaît expressément avoir vérifié la réglementation incendie et les issues de secours existant dans les lieux loués et les déclare conformes à l'usage qu'il entend faire des locaux, en particulier le locataire s'engage à respecter la réglementation incendie et à ne pas recevoir plus de personnes que les locaux le permettent après s'en être assuré le cas échéant auprès d'un bureau d'étude technique. Il est précisé que tous travaux qui pourraient être requis par toute autorité administrative ou judiciaire ou par la Copropriété seront exécutés par le Preneur seul à ses entiers frais et charges et après autorisation du Bailleur. L'entretien de la devanture et de ses fermetures incombe au Locataire qui en profite, lequel devra les faire réparer ou repeindre aussi souvent qu'il est nécessaire, après accord écrit du Bailleur sur les couleurs ou les modifications d'aspect et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Le Locataire devra disposer pour ses ordures de récipients réglementaires dont il assurera le service, l'entretien et le rangement.
17. Ne pouvoir céder ni apporter en Société son droit au présent bail, ni mettre en gérance son fonds de commerce, ni sous-louer en totalité ou en partie, ni prêter les lieux loués à des tiers sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur, sous peine de résiliation des présentes. Il ne pourra céder qu'à son successeur dans son commerce ou son industrie, étant précisé que le cédant et le cessionnaire seront solidaires à l'égard du Propriétaire du paiement du loyer, des indemnités d'occupation, des accessoires et de l'exécution des clauses du bail même en cas de cessions successives. L'acte de cession devra donc contenir une clause par laquelle le cédant se déclarera solidaire du cessionnaire ainsi qu'une clause aux termes de laquelle le cessionnaire restera garant et solidaire de son cédant et des cédants successifs, et ce jusqu'au terme du bail suivant la fin du bail en cours, de telle sorte que le bailleur puisse bénéficier de la garantie du cédant comme du cessionnaire pendant une durée minimum de 3 ans. Toute cession devra être faite par acte notarié dont une grosse sera remise au Bailleur sans aucun frais pour ce dernier, dans le délai d'un mois à compter de la date de la signature. Tout changement d'état civil ou d'identité du Locataire devra être notifié dans les mois au Bailleur. Si l'apport est fait à une société à responsabilité limitée, le ou les gérants seront conjointement et solidairement responsables avec la société envers le Bailleur. Avant toute cession de fonds de commerce ou apport, le Locataire devra notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, le projet d'acte de cession ou d'apport 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, de l'apport projetés ou de l'adjudication prononcée, ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession ou apport qui ne pourra intervenir qu'au moins deux mois après réception de cette notification. Le Bailleur aura la faculté, dans les deux mois de réception de cette notification, d'informer le Locataire dans les mêmes formes qu'il entend user du droit de préemption qui lui est reconnu et ce, à égalité de conditions, soit à son profit soit à celui de toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer. En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession ou l'apport devront alors être régularisés dans un délai d'un mois à compter de cette information. Le droit de préemption 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 énoncées, et notamment les stipulations relatives au droit de préemption s'appliqueront à toutes les cessions ou apports qu'en soient la forme et les modalités, cession onéreuse ou gratuite, cession amiable ou par adjudication.

17. S'il n'existe pas de compteur divisionnaire d'eau froide, d'eau chaude ou de chauffage, le Locataire s'engage, si bon semble au Bailleur, à faire installer à ses frais un tel compteur ou un branchement particulier d'eau auprès de la société concessionnaire. Dans ce cas, le Preneur paiera l'abonnement, l'entretien et le relevé de ce compteur et remboursera au tarif en vigueur la quantité consommée par lui plus une quote-part de la consommation au taux prévu à l'article 8 ainsi que les frais éventuels relatifs à la suppression d'un tel compteur.  
En cas de mauvais fonctionnement du compteur, la consommation sera calculée sur la moyenne correspondante de l'année précédente ou, au taux prévu à l'article 8, si le veut le Bailleur.
18. Le Propriétaire ne saurait être responsable de la sécurité des lieux loués, ni quant aux personnes, ni quant aux biens, quand bien même les clés auraient été remises au concierge, le Preneur dans ce cas ne les confiant que sous sa propre responsabilité. En cas d'absence supérieure à 72 heures, le Locataire devra veiller à couper les arrivées d'eau et de gaz et remettre les clés à une personne habitant le quartier dont il donnera l'adresse au concierge ou au Bailleur, de telle façon qu'en cas d'urgence on puisse prendre les mesures nécessaires (incendies, fuites d'eau, etc...). En cas de négligence ou non-observation, le Preneur sera responsable de toutes dépenses et dommages (mobiliers, immobiliers et autres) qu'aura entraînée l'intervention des pompiers ou sauveteurs à l'occasion d'un quelconque sinistre, plus les frais de recherche, réparation et procédure éventuellement.
19. Aucune tolérance quelle qu'elle soit ne saurait devenir un droit acquis. En conséquence, elle sera révoquée à tout moment par simple préavis adressé par lettre recommandée et ne pourra entraîner en aucun cas le paiement au Locataire d'une somme quelconque à titre d'indemnité ou pour toute autre cause.
20. Ne faire en aucun cas de vente mobilière aux enchères dans les lieux loués, cette interdiction s'étendant même après décès.
21. Ne pouvoir utiliser les ascenseurs et monte-charge pouvant exister dans l'immeuble qu'à ses risques et périls. L'usage des ascenseurs et monte-charge est interdit aux enfants non accompagnés. L'usage des ascenseurs est interdit pour monter des colis ou marchandises quelconques. Toute personne faisant usage de ces appareils devra se conformer strictement aux indications données par l'entreprise assurant l'entretien des appareils et affichées à cet effet.  
Le Bailleur décline toute responsabilité, ce que reconnaît expressément le Preneur, quant aux accidents pouvant résulter de l'usage des ascenseurs et monte-charge, ainsi que les arrêts qui pourraient se produire, indépendamment de son fait ou nécessités par l'entretien des appareils, le Preneur ne pouvant à ce titre réclamer aucune diminution de loyer ni dommages-intérêts.
22. Dans le cas où l'immeuble dispose d'un chauffage central commun et éventuellement d'un service d'eau chaude, le Propriétaire se réserve le droit d'en faire assurer le service seulement aux époques nécessaires, conformément aux usages et nécessités. Ni le degré de chaleur, ni la température de l'eau chaude ne pouvant être garantis, le Bailleur se réserve, en cas d'impossibilité de réparation ou de coût trop onéreux, de supprimer ce service sans diminution de loyer ni dommages-intérêts.
23. Il existe dans les lieux loués une installation indépendante de chauffage, les locataires en sont seuls responsables. Ils supporteront tous les frais en découlant y compris le remplacement de tout élément nécessaire au bon fonctionnement, ainsi que l'abonnement d'entretien de cette installation qui devra être exécuté au moins une fois par an et justifié au Bailleur. Le Bailleur pourra cependant faire exécuter cet entretien par une entreprise de son choix dont les locataires rembourseront les coûts d'intervention.
24. Le Propriétaire se réserve le droit de faire apposer sur les murs de façade ou dans les parties communes de l'immeuble toutes publicités ou dispositifs quelconques qu'il jugera utile ou opportun, en particulier des panneaux de commercialisation.
25. ~~Le Locataire reconnaît avoir été informé de l'existence et des stipulations du Règlement de Copropriété de l'immeuble et s'engage, par les présentes, à s'y conformer.~~ Conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du code de commerce, le locataire reconnaît avoir été informé des travaux réalisés dans l'immeuble par la fourniture des 3 derniers relevés de dépenses de l'immeuble ou de la copropriété. Le bailleur informe le preneur qu'il n'y a pas à la date des présentes et à sa connaissance de travaux prévus dans l'immeuble au cours des 3 années à venir.
26. Le Locataire reconnaît avoir reçu l'état des risques naturels et technologiques afférents à l'immeuble, ainsi que le dossier technique amiante.
27. Le Preneur paiera tous les frais, droits d'enregistrement, double-droits ou autres, y compris toutes amendes, ainsi que les honoraires du présent bail qui s'élèvent à 1.200 HT.

**CLAUDE RESOLUTOIRE** - Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution par le Preneur d'une seule des conditions du bail, ou à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'un complément de dépôt de garantie ou d'une somme quelconque due en vertu du bail ou de tous accessoires, ou de frais de commandement ou autre frais de justice et après une sommation ou un commandement resté infructueux pendant un mois, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire et sans que l'exécution ultérieure de la clause non observée ou l'offre ultérieure des sommes impayées puisse empêcher la résiliation.

L'expulsion sera prononcée par ordonnance de référé rendue par le Tribunal compétent ; dans ce cas, le montant du dépôt de garantie demeurera acquis au Bailleur, à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit à de plus amples dommages et intérêts. s'il y a lieu.

**DEPOT DE GARANTIE** - Le Preneur a présentement versé, à titre de dépôt de garantie au Bailleur qui le reconnaît, la somme de :

**8.000€ (HUIT MILLE EUROS) - sous réserve d'encasement -**

variant dans les mêmes proportions que le loyer, non productive d'intérêts, et à titre de garantie d'entière exécution des clauses et conditions du présent bail. Cette somme sera remboursée au Preneur, en fin de jouissance, après déménagement et remise des clés, justification faite du paiement des impôts et défalcation faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur, notamment pour réparations locatives, ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour le Preneur.

#### **CAUTION SOLIDAIRE** -

Aux présentes est intervenue Monsieur Jean-Jacques LACOTE, né le 13 avril 1955 à Montreuil (93) demeurant 77 chemin du bord de la mer à la Seyne sur mer de nationalité française, lesquels déclare se porter garant et caution solidaire pour le Preneur, Monsieur Kevin LACOTE, de l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent bail, tant en ce qui concerne les obligations du Preneur que les règlements à leur échéance des loyers, charges diverses et autres sommes quelconques et pour un montant qui ne saurait excéder pour chacune 30 000 € (TRENTE MILLE EUROS). Cet engagement de caution est valable pendant toute la durée du présent bail et les deux premiers renouvellements éventuels.

**POUVOIRS** - Les Bailleur, Preneur et Cautions donnent mandat irrévocable à Monsieur HELLIER du VERNEUIL et lui confèrent tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- d'effectuer dans le délai de SIX MOIS de ce jour, le dépôt de l'un des originaux des présentes au rang des minutes de Maître Florent Xavier COLLETTE, notaire à ARDRES (PAS DE CALAIS) afin qu'il acquière tous les effets d'un acte authentique et pour qu'il en soit délivré une copie exécutoire et toutes copies authentiques nécessaires,

- de reconnaître et réitérer les écritures, mentions et signatures qu'ils déclarent, dès à présent, expressément reconnaître et réitérer, passer et signer tous actes, substituer et généralement faire le nécessaire.

Monsieur HELLIER du VERNEUIL, à ce présent, déclare accepter le mandat qui vient de lui être conféré.

**CONDITION ESSENTIELLE** - Les parties déclarent que toutes les clauses et conditions insérées aux présentes seront considérées comme essentielles et déterminantes et que, sans leur acceptation, la présente location n'aurait pas été réalisée.

**ELECTION DE DOMICILE** - Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extra-judiciaires ou de poursuites, élection du domicile est faite pour le Preneur dans les lieux loués : pour le Bailleur en le Cabinet HELLIER DU VERNEUIL, actuellement à PARIS 8ème - 51 bis rue de Miromesnil.

Fait en Quatre exemplaires à PARIS le  
Lignes et  
Mots rayés nuls

03 MAR 2016

20150422 - FXJ

Paraphes

K.L.

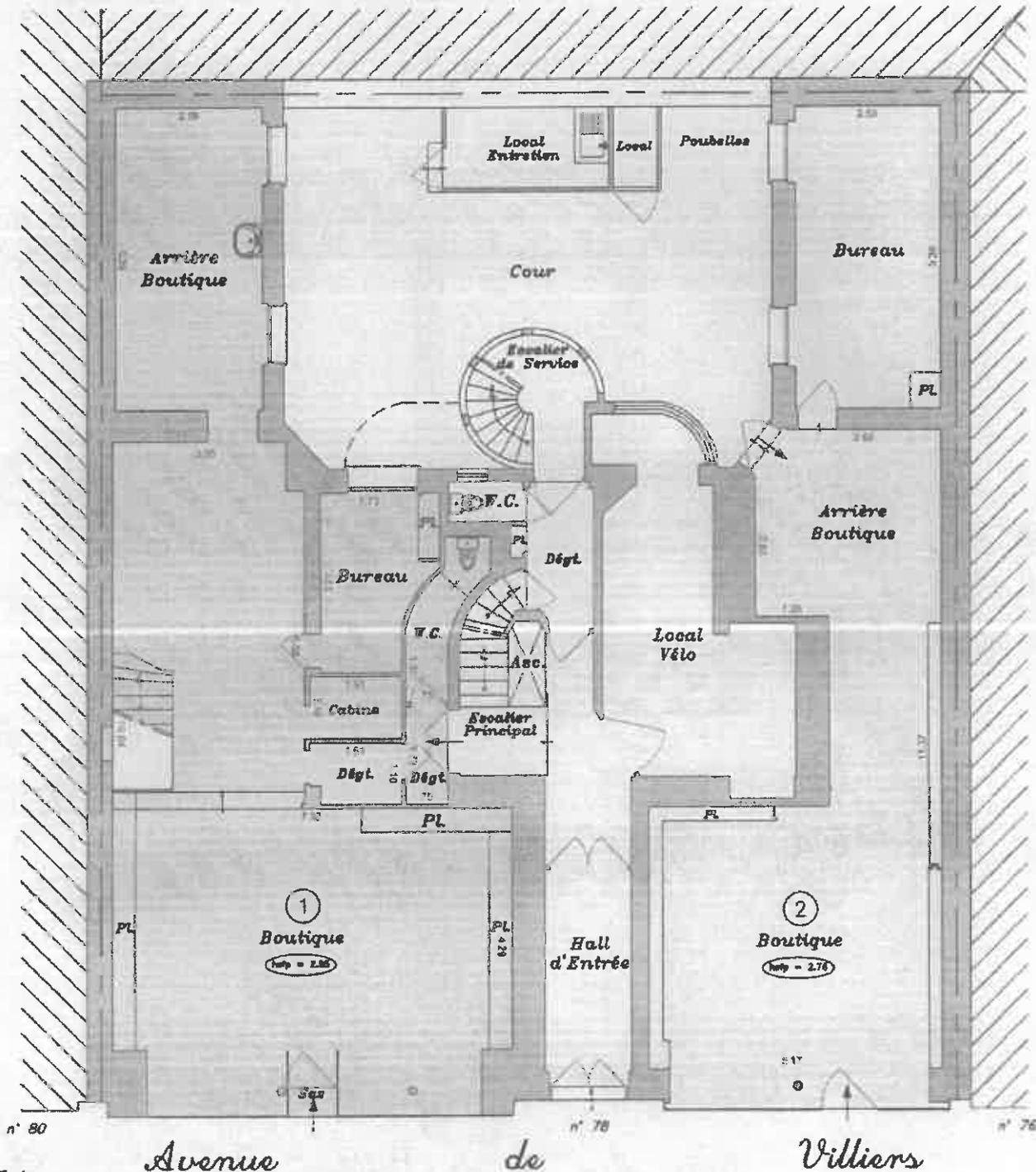
*Lu et approuvé*  
*Lu et approuvé au dépôt*

VILLE PARIS 17<sup>ème</sup>

78, avenue de Villiers

Rez-de-Chaussée

Lots	Superficies	Autre Superficie
1	83,2 m <sup>2</sup>	(Sas) 0,5 m <sup>2</sup>
2	58,3 m <sup>2</sup>	-



Nota :

Superficies habitables déterminées conformément à la loi 84-68 du 25 janvier 1984, reprise sous l'article R 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

hsp = hauteur sous plafond

Mesuré les 9 et 10 novembre 2004

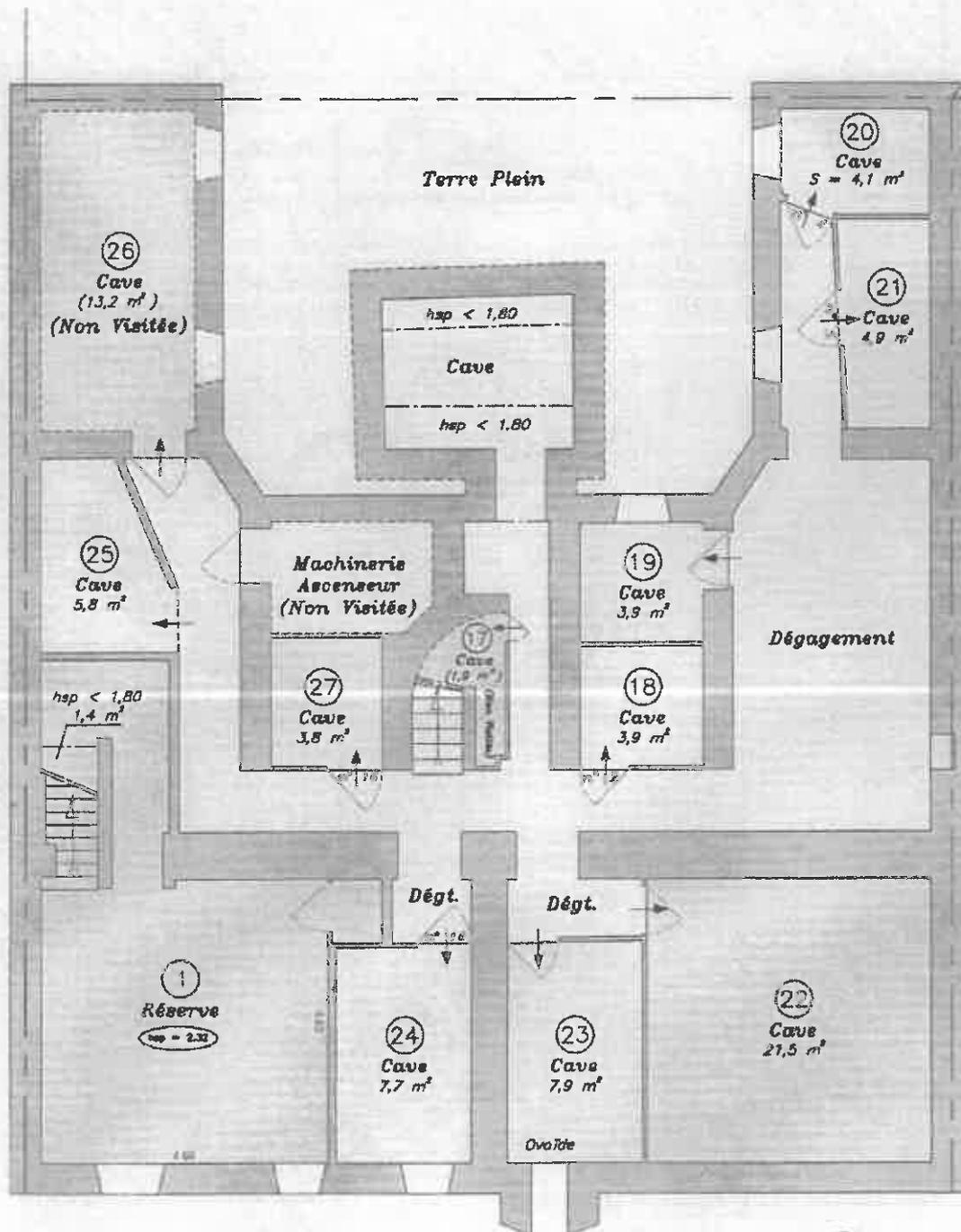


Patrice LANQUETIN Géomètre-Expert Foncier D.P.L.G.  
 Inscrit au tableau de l'Ordre des Géomètres-Experts n° 4118  
 64, avenue de la Marne 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE  
 Tél : 01.41.11.27.77. - Fax : 01.47.33.48.24 - Email : [geometre@lanquetin.fr](mailto:geometre@lanquetin.fr)

7 février 2006  
 Dossier : 04-1000  
 Réf info : 04-1000 RéC.DW  
 Échelle : 1/100

KL

Lot	Superficie	hsp < 1,80
1	27,1 m <sup>2</sup>	1,4 m <sup>2</sup>



Nota :

Superficies habitables déterminées conformément à la loi 84-68 du 25 janvier 1984, reprise sous l'article R 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

hsp = hauteur sous plafond

Côté Avenue de Villiers

K.C

Mesuré les 9 et 10 novembre 2004



Patrice LANQUETIN Géomètre-Expert Foncier D.P.L.G.  
Inscription à l'Ordre des Géomètres-Experts n° 4118  
54, avenue de la Marne 93600 ASNIÈRES-SUR-SEINE  
Tél : 01.41.11.27.77. - Fax : 01.47.33.48.24 - Email : geometre@lanquetin.fr

7 février 2006  
Dossier : 04-1000  
Réf Info : 04-1000-SS.DWG  
Échelle : 1/100